



**LA VIDA COTIDIANA EN UN CONJUNTO  
HABITACIONAL. ESTUDIO DE CASO:  
" SAN MIGUEL DE COFRADÍA"  
CUAUTITLÁN IZCALLI,  
ESTADO DE MÉXICO.**

Tesina para obtener el  
grado de Licenciada en Sociología

Alumna: Flor María Magaña Díaz.

Asesora: Dra. María Teresa Esquivel Hernández.

Julio del 2004.

Dedicada:  
A mis papas,  
Hermanos, y cuñado  
Abuelita,  
A Dany y Paulo  
Con especial cariño  
A mi esposo  
Omar  
Y  
Gracias por  
El tiempo dedicado de  
Dra. Ma. Teresa Esquivel.

## INDICE

<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo I</b>	
<b>La expansión periférica y el papel de las inmobiliarias en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.</b>	<b>11</b>
1.1 La expansión territorial de la ZMCM	11
1.2 Producción de vivienda en la ZMCM	15
1.3 La vivienda promocionada por el Estado	18
1.4 La promoción privada	22
1.5 El Estado y las empresas inmobiliarias	25
<b>Capítulo II</b>	
<b>Modo de vida en un desarrollo habitacional</b>	<b>30</b>
2.1 La vivienda y la familia	30
2.2 Opciones de vivienda para los sectores de medios y bajos recursos	33
<b>Capítulo III</b>	
<b>Consorcio ARA</b>	<b>41</b>
3.1 Consorcio ARA	41
3.2 Consorcio ARA en Cuautitlán Izcalli	46
3.3 Consorcio ARA en San Miguel de Cofradía	49
<b>Capítulo IV</b>	
<b>Un lugar donde vivir San Miguel de Cofradía</b>	<b>57</b>
4.1 Características demográficas de las familias de San Miguel de Cofradía	57
4.2 Características económicas de las familias de San Miguel de Cofradía	60
4.3 La vivienda anterior	64
4.4 Vida cotidiana en la nueva vivienda	68
4.5 Relaciones vecinales	71
<b>Conclusiones</b>	<b>76</b>
<b>Bibliografía</b>	<b>80</b>
<b>Anexos</b>	<b>84</b>

## Introducción

La expansión territorial de la Ciudad de México, ha sido el resultado de diversos factores, uno de ellos, el principal, es el aumento de población que inicia en los años cincuenta como resultado de la migración de población de otros estados de la República y el crecimiento natural de la población. Este crecimiento demográfico a la vez, ha propiciado demandas de la población que el Estado no ha logrado solucionar como la falta de servicios, de educación, infraestructura, vivienda, etc.

"La Ciudad de México a partir de los años cincuenta inicia un proceso de crecimiento de tal forma que si bien en 1950 estaba conformada por cuatro cuarteles, lo que hoy son las delegaciones centrales: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, poco a poco se fueron anexando otras delegaciones y municipios, hasta llegar a lo que hoy conocemos como Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) integrada por 16 delegaciones y 57 municipios según el Observatorio de la Ciudad de México" (Villavicencio, 1993: 128).

Uno de los problemas más demandados por la población es la falta de vivienda, ya que ésta es un bien necesario tanto físico como social. El problema es tan grave que encontramos, por ejemplo que "en 1990 la ZMCM tuvo un déficit de 1.5 millones de viviendas, lo cual ha ocasionado que la población busque satisfacer esta necesidad de diferentes formas" (Villavicencio, 1993: 161).

La necesidad de vivienda para las familias ha provocado que éstas tengan que recurrir a diversas estrategias para conseguirla, ya sea en renta, compartiéndola con familias o en propiedad como: la autoconstrucción, autogestión y la vivienda de interés social para la población de bajos recursos.

Las opciones para la población de bajos ingresos se asienta desde los años setenta, principalmente en la periferia de la ciudad ya que el suelo es más barato; por ejemplo: la autoconstrucción consiste en apropiarse o conseguir un terreno de

manera ilegal, y construir, dependiendo de los recursos de cada familia, aunque a éstos les falte equipamiento urbano, servicios públicos y vías de comunicación.

Otra forma de adquirir la vivienda es formando organizaciones para gestionar este bien a través de programas financiados por el Estado, como el FONHAPO y en su momento el FIVIDESU que ahora ha sido absorbido por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Existe otra modalidad para adquirir una casa, ésta es cuando además del sector público interviene el sector privado y se construyen viviendas de interés social que a través de instituciones como el INFONAVIT, el FOVISSSTE y el FOVI otorgan créditos a sectores populares y medios, que cumplan con los requisitos que éstas piden, y que se relacionan básicamente con tener un trabajo asalariado.

Durante las últimas décadas las grandes constructoras de vivienda como Consorcio ARA, Casas GEO y Casas BETA han adquirido reservas territoriales en los municipios del Estado de México, principalmente en Coacalco, Tultitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Metepec y Toluca, en los cuales han construido y continúan haciendo conjuntos habitacionales muy grandes. Debido al bajo costo del suelo, en estos municipios periféricos se pueden construir viviendas de interés social para dar acceso a la población de menores ingresos, como señalé antes, a través de los créditos que se gestionan por medio de las instituciones de vivienda.

Estos grandes conjuntos habitacionales también llamados conjuntos urbanos, tienen una fuerte participación del sector inmobiliario privado, lo cual restringe el acceso a los sectores más empobrecidos<sup>1</sup> y tienen como prioridad la atención a sectores medios y medios populares.

Estos conjuntos urbanos que surgen en la década de los noventa, se extienden hacia la periferia de la ciudad, son de dimensiones muy grandes en donde se construyen casas pequeñas unifamiliares idénticas haciendo sólo dos o tres

---

<sup>1</sup> Los cuales siguen resolviendo su problema habitacional a través de la construcción de colonias populares, autogestión y compartiendo la vivienda.

prototipos para todo el conjunto. Los diseños dan la impresión de ser casas más grandes, reforzando la idea de modernidad. Tienen jardines y lugares abiertos, un lugar para el automóvil y la opción para poder ampliar sus espacios. En estos sitios se da una nueva forma de habitar la ciudad, una posible formación de nuevas identidades y lazos de amistad, pero sobre todo la oportunidad de contar con un patrimonio.

Estos lugares cumplen con la idea de modernidad en donde cada familia tiene su casa propia unifamiliar, un jardín privado y áreas verdes de uso colectivo, cuenta también con escuelas y comercios cercanos aparentemente con todos los servicios.

Por el diseño y tamaño de las viviendas, todo hace suponer que estos sitios son pensados en satisfacer la demanda habitacional de nuevas familias que se encuentran en el ciclo inicial, ya que cuentan con dos recámaras, los lugares son tan pequeños que únicamente alcanzan a cubrir las necesidades de familias nucleares.

Sin embargo estos nuevos sitios tienen una localización periférica, es decir se encuentran muy alejados de la ciudad, ello posiblemente influye en la ruptura de lazos y redes que tenían en la vivienda anterior, tanto de amigos como de parientes.

Con lo antes mencionado, en este trabajo tomo como primer referente que la vivienda y la vida social dependen una de la otra, y entonces me pregunto ¿Cómo usan y experimentan estos espacios las personas que los habitan? Y de esta pregunta tan general desprendo las siguientes interrogantes: ¿quiénes son y de donde vienen los nuevos pobladores?; estas familias, ¿qué tanto tienen que cambiar sus hábitos cotidianos como: actividades de recreación, sus estrategias domésticas para hacer las compras, el cuidado a los niños, la convivencia familiar y horas de comida para poder disfrutar de este nuevo patrimonio?, ¿qué es lo que esperan los demandantes con su nueva vivienda y del modo de vida que ésta trae consigo?

En este sentido las **hipótesis** que guiaron a la investigación fueron:

1. La gente que accede a una vivienda en un conjunto urbano en la periferia, llega en busca de un nuevo modo de vida, es decir, persiguen la seguridad de la propiedad y la tranquilidad de una vida que no tenían en el lugar donde vivían antes.
2. La nueva vivienda implica que los habitantes tengan que cambiar sus hábitos cotidianos, como tiempos de traslado, de comida, de visita a familiares o amistades, para poder adaptarse a su nuevo patrimonio.
3. El optar por una vivienda en la periferia trae consigo la ruptura de redes y lazos que tenían en la vivienda anterior. Los lazos de amistad que se dan en estos conjuntos son muy limitados debido a la falta de tiempo, ya que muchas de las personas tienen sus actividades principales en otra parte de la ciudad.

Esta investigación la llevé a cabo en el conjunto habitacional "San Miguel de Cofradía" ubicado al norte del municipio de Cuautitlán Izcalli. El conjunto está dividido en cuatro secciones: la primera se construyó en 1999, en la cual para el censo del 2000 sólo había 100 habitantes, la segunda sección ya fue poblada y se está terminando de construir la tercera y cuarta sección y aún no hay datos del número de pobladores ya que todavía no se habitan todas las viviendas.

### **ESTRATEGIA METODOLOGICA**

La presente investigación la realicé utilizando varias técnicas combinadas para poder dar una descripción más detallada de la forma que tienen sus habitantes de usar y experimentar estos nuevos espacios.

Las técnicas empleadas son:

- 1) Revisión y recopilación bibliográfica y hemerográfica de temas tales como vivienda, políticas habitacionales, familia, promotores inmobiliarios, instituciones de vivienda, modos de vida y vida cotidiana.
- 2) Observación del conjunto habitacional en cuanto a su diseño, equipamiento urbano y educativo, la vida cotidiana de los habitantes, la hora en que llegan de trabajar, cuando van a hacer las compras y en dónde las realizan, las horas y lugares de recreación de los niños y jóvenes(ver guía de observación en anexo).
- 3) La aplicación de una encuesta a 50 habitantes del conjunto habitacional que se distribuyeron aleatoriamente. El cuestionario contiene preguntas acerca de la composición familiar para poder hacer referencia a los datos sociodemográficos de la población; sobre la vivienda anterior, para saber de dónde provienen los habitantes y conocer el tipo de vivienda que era ésta; sobre la vivienda actual para conocer su situación y si la vivienda es propia, cómo la obtuvieron. Otra parte del cuestionario se refiere al modo de vida que llevan estos habitantes para conocer cómo se identifican con la nueva vivienda. También indagué sobre las relaciones vecinales que establecen para describir la interacción social que existe entre ellos y en la última parte busqué información sobre la satisfacción que sienten con respecto al diseño de la vivienda, la ubicación y los servicios públicos.  
Para el análisis de la encuesta utilicé el programa SPSS que me permitió analizar datos estadísticos para la comprobación de mis hipótesis.

## **ESTRUCTURA DEL TRABAJO**

La presente tesina está estructurada en cuatro capítulos que van de lo general a lo particular de la siguiente manera.



En el primer capítulo, llamado **"La expansión periférica y el papel de las inmobiliarias en Zona Metropolitana de la Ciudad de México"**, analizo el poblamiento de la Ciudad de México y su Zona Metropolitana, haciendo referencia al trabajo que desempeñan las inmobiliarias, considerando las políticas habitacionales que ha implementado el Estado.

En el segundo capítulo: **"Modo de vida en un desarrollo habitacional"**. Aquí presento la vida social que existe en los conjuntos habitacionales, manejando los conceptos de vivienda y familia, las opciones de vivienda a las que recurren los sectores populares y la vida cotidiana que llevan a cabo en el conjunto habitacional.

En el tercer capítulo titulado, **"Consortio ARA"** realizo una reseña histórica sobre la forma de operar del consorcio hasta llegar al estudio de caso, que es el conjunto habitacional "San Miguel de Cofradía", construido en la periferia de la ciudad, del cual analizo varios aspectos como la localización, el diseño y el aspecto urbano.

El cuarto capítulo nombrado, **"Un lugar donde vivir San Miguel de Cofradía"** esta integrado por el análisis e interpretación de las encuestas en donde se arrojaron datos sobre la composición de las familias, su lugar de procedencia, la vida cotidiana que transcurre en el conjunto urbano incluyendo las relaciones vecinales y su opinión sobre el espacio habitacional.

Y finalmente presento las conclusiones del trabajo de investigación que obtuve al analizar los aspectos de seguridad de patrimonio y tranquilidad de las familias que habitan en el conjunto.

# **CAPITULO 1**

## **"LA EXPANSIÓN PERIFERICA Y EL PAPEL DE LAS INMOBILIARIAS EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CUIDAD DE MÉXICO"**

El presente capítulo está integrado por cinco apartados, en el primero hago referencia a los factores que han provocado la expansión territorial de la Ciudad de México y la demanda de vivienda que ha traído consigo; en el segundo describo los tipos de vivienda que se han construido en la periferia considerando sus características y los agentes sociales de cada uno. En el tercer apartado realizo un análisis de la vivienda promovida por el Estado y las políticas habitacionales que se han implementando para satisfacer la necesidad de vivienda de los sectores de más bajos recursos, a partir de la creación de diversos organismos como el INFONAVIT, el FOVISSSTE, el FONHAPO, el FOVI., en el siguiente menciono las características de las empresas inmobiliarias y su vinculación con el Estado para construir vivienda de interés social y crear una demanda solvente.

### **1.1 LA EXPANSIÓN TERRITORIAL DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

Desde la década de los años cincuenta, la Ciudad de México ha sufrido un proceso de expansión territorial y un crecimiento poblacional muy importante, como lo describo en los siguientes párrafos.

El crecimiento territorial de la Ciudad de México, señalan los investigadores del Observatorio Urbano de la Ciudad de México de la Maestría de Planeación y Políticas Metropolitanas de la UAM Azcapotzalco (OCIM)<sup>2</sup>, no ha tenido un proceso

---

<sup>2</sup> Los principales investigadores del crecimiento territorial de la Ciudad de México son: Villavicencio, Esquivel, Durán, Connolly, Coulomb y Duhau.

continuo y uniforme, ya que se ha ido dando a medida de que las zonas periféricas se van poblando, y con el tiempo éstas se van anexando al área urbana, así es como la Ciudad de México ha pasado de ser en 1930, la zona Central conformada sólo por 12 cuarteles, hasta llegar a ser la Zona Metropolitana de la ciudad de México en el 2000 con la incorporación de 16 delegaciones y 52 municipios.

Para ejemplificar el proceso de crecimiento de la ciudad, el OCIM ha utilizado **el modelo de anillos concéntricos que Unikel (1976)** explica de la siguiente manera: En 1930, la **Ciudad Central** estaba conformada por 12 cuarteles, que actualmente son las cuatro delegaciones centrales, (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), tenía una superficie de 14.200 hectáreas, el cual era considerado el único territorio de la ciudad de México.

**El primer anillo concéntrico** corresponde al inicio de la expansión del territorio, el cual se dio entre 1930 y 1950, y está formado por siete delegaciones del Distrito Federal y dos municipios del Estado de México. En el estudio de Connolly (1988) se plantea: que "entre 1940 y comienzos de los 50, (periodo importante para el desarrollo y crecimiento de la Ciudad de México), el área urbana se extendió de manera apreciable en el Distrito Federal y produjo una disminución en la densidad promedio en esta zona y una extensión de la ciudad en todas las direcciones" (Connolly citada por Villavicencio y Durán, 1993: 121).

**El segundo anillo** corresponde a la expansión entre 1950 y 1970, e incorpora 4 delegaciones más del D.F y diez municipios; **el tercer anillo** está considerado a partir de 1970 incorporando una delegación más y 15 nuevos municipios, concentrándose principalmente hacia la zona norte y oriente de la zona urbana y aunque Unikel no lo menciona podemos ver un cuarto contorno al cual se han anexado 30 municipios más después de los años setenta.

En el cuadro realizado por el OCIM muestra como se han ido anexando las delegaciones y municipios a la Ciudad de México según los anillos concéntricos.

**CUADRO 1**  
**EXTENSIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO POR ANILLOS**  
**CONCÉNTRICOS**

ANILLO CONCÉNTRICO	FECHAS	DELEGACIONES MUNICIPIOS
CIUDAD CENTRAL	1930	Benito Juárez Cuauhtémoc Miguel Hidalgo Venustiano Carranza
PRIIMER ANILLO	1930-1950	Azcapotzalco Coyoacán Gustavo A. Madero Iztacalco Iztapalapa Magdalena Contreras Naucalpan de Juárez Tlalnepantla de Baz
SEGUNDO ANILLO	1950-1960	Cuajimalpa de Morelos Tláhuac Tlalpan Xochimilco Chimalchuacán Ecatepec
	1960-1970	Atizapán de Zaragoza Coacalco Barriozábal Cuautitlán de Romero Rubio Huixquilucan Milpa Alta Nezahualcoyotl La Paz Tultitlán
TERCER ANILLO	1970-1980	Cuautitlán Izcalli Chalco Chicoloapan Ixtapaluca Nicolás Romero Tecámac
	1980-1990	Acolman Atenco Jaltenco Melchor Ocampo Nextlalpan Teoloyucan Tepotzotlán Texcoco Zumpango Tultepec
CUARTO ANILLO	1990-1995	Chiautla Chiconcuac Cocotitlán Coyotepec Huehuetoca San Martín de las pirámides Temamatta Teotihuacán Tezoyuca Valle de Chalco Solidaridad Tizayuca

FUENTE: Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010. Síntesis.

OCIM.

El proceso de formación de la Ciudad de México y su Zona Metropolitana no sólo ha sido el producto de la incorporación de nuevas áreas a la metrópoli, también se ha visto transformada a su interior, resultado de procesos como: el despoblamiento de las zonas centrales, provocado por el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial o de servicios y/o por el deterioro físico de la vivienda; y el crecimiento de la periferia como consecuencia de que las familias se trasladan hacia estas zonas, en la búsqueda de un patrimonio familiar ya que la zona central expulsa a esta población porque se vuelve más cara.

El crecimiento territorial está cada vez más ligado a la incorporación de suelo urbano para uso habitacional, como es el caso de los municipios del Estado de México, a los cuales han recurrido en mayor medida los sectores de menores ingresos para poder tener acceso a una vivienda.

En el apartado siguiente menciono los diferentes tipos de construcción de vivienda que se han generado en la zona metropolitana de la Ciudad de México, lo cual ha contribuido a la expansión de su territorio.

## **1.2 PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZMCM.**

La producción de vivienda en los municipios de la periferia de la Ciudad de México se ha dado de dos maneras: **la ilegal**, que está construida de manera clandestina, es la que ocupa la mayor parte del suelo de los municipios, y es a la que recurre la población de menores ingresos; y la forma **legal**, que se ajusta a las normas que establece la ley que generalmente es para estratos medios y altos de la población.

Los municipios conurbados han construido su espacio urbano mayoritariamente de forma irregular, ya que los sectores populares que se asientan en esta parte de la ciudad, no tienen la posibilidad de acceder a una vivienda de manera legal, lo cual les obliga a recurrir a diferentes opciones, dos de las cuales son mencionadas por Schteingart (1989): **las invasiones u ocupaciones directas del**

**suelo** (denominadas como "colonias de paracaidistas"); y la ocupación a través de un propietario reconocido (quienes originan los fraccionamientos clandestinos o irregulares), son **colonias populares** formadas sin ninguna restricción y aprobadas con posterioridad mediante la introducción de algunas mejoras.

Las colonias de paracaidistas se establecen autoconstruyendo la zona, es decir, cada familia llega y se apropia del suelo y va construyendo su vivienda e introduciendo los servicios según sus posibilidades económicas. La autoconstrucción es un proceso en el cual participan los miembros de la familia, esta opción habitacional no es sencilla debido a que no se tiene la experiencia necesaria y el costo económico de los materiales resulta mucho más alto.

El propietario reconocido "es el que fracciona la tierra y vende los lotes, actúa a título de propietario aunque no tenga la propiedad jurídica de la misma, situación por la cual estos fraccionamientos resultan irregulares o ilegales. Una parte importante de estas colonias surge a través de fraccionamientos de terrenos privados o de origen estatal que no cuentan con autorización gubernamental ni servicios públicos" (Schteingart, 1989:81).

Debido a estos grupos, "el proceso de expansión urbana de la metropoli demuestra la importancia que ha tenido el crecimiento irregular a través de la invasión de terrenos periféricos (públicos o privados), sin servicios en donde, mediante la autoconstrucción, la población lleva a cabo la producción de su vivienda y posteriormente el Estado interviene regularizando la propiedad e introduciendo servicios" (Maya, 1999: 44).

Por lo tanto, la expansión periférica es originada por el desplazamiento de población que busca acceso al suelo y a la vivienda de bajo costo, a pesar de todo el esfuerzo de las autoridades y los organismos por construir una vivienda digna, aunque ésta sigue siendo insuficiente.

Por otro lado, la manera legal de construir vivienda en la Zona Metropolitana, estudiada por Martha Schteingart está presenta en tres modalidades: las viviendas por encargo, la promocionada por el Estado y la de producción privada.

1) **La vivienda por encargo** es aquella en la cual el mismo beneficiado tiene el poder económico y es propietario del terreno, contrata a trabajadores para la construcción y crea un bien de uso. Esta forma de producción del espacio habitacional , por sus dimensiones utiliza tecnología tradicional.

2) En **la vivienda que promociona el Estado**, (o vivienda de interés social) esté actúa como agente económico y en ocasiones como promotor, a veces construye en sus propias reservas, pero siempre con el objeto de hacer más accesible la vivienda a los sectores populares.

3) **La vivienda de promoción privada** se distingue fundamentalmente porque el agente que tiene el control económico de la producción y la propiedad del suelo es un agente privado, el cual construye casas con el propósito de introducirlas al mercado, de las cuales sólo busca su ganancia. Este tipo de vivienda, se ve más a detalle que las anteriores debido a que es la más importante para esta investigación.

La vivienda por encargo es minoritaria y cada vez pierde más peso, las otras dos opciones son las que han contrubuido más a la expansión de la metrópoli. A continuación analizo la vivienda que construye el Estado, después la promocionada por las empresas inmobiliarias y cierro el capítulo con el análisis de la vivienda impulsada por el Estado y la empresa inmobiliaria.

### **1.3 LA VIVIENDA PROMOCIONADA POR EL ESTADO**

En los siguientes párrafos voy a hacer una reseña histórica de las políticas habitacionales que el Estado ha implementado para poder dar solución a la demanda

de vivienda en la ZMCM. En la cual han tenido participación el sector público y de la misma sociedad.

Como sabemos, la mayor demanda de vivienda es la de los sectores de más bajos recursos, por ello el Estado se ha esforzado en la construcción de **vivienda de interés social** definida como "aquella que se produce con la participación de organismos públicos y que generalmente se ofrece con tipologías muy similares, (es decir con poca variación entre una y otra) normalmente reunidas en conjuntos habitacionales, por lo que incluye un espacio habitacional privado y su entorno colectivo o espacio de uso social. Para lograr un menor costo (puesto que está orientada a los sectores de menos recursos), la vivienda de interés social ofrece espacios pequeños con pocas posibilidades de ser modificados, baja calidad de las especificaciones técnicas y busca localizaciones con menor demanda en el ámbito urbano. Los usuarios (beneficiarios) de estas viviendas deben tener ciertas características socioeconómicas, para acceder a ellas como propietarios y deben cumplir con ciertos requisitos y procedimientos establecidos oficiales para obtenerla" (Villavicencio 2000:21).

El Estado ha creado algunas instituciones de vivienda para poder satisfacer esta demanda a los sectores de menores ingresos, desde la década de los cuarenta hasta la fecha, pero la operación de éstas ha ido cambiando de acuerdo a las posibilidades del Estado y a las crisis a las que se ha enfrentado.

Las instituciones de vivienda han promovido los programas de gobierno y a su vez han dejado la ejecución de la obra en manos de las empresas inmobiliarias grandes y medianas, sin interferir en estos proyectos. Éstas obras se establecen con respecto a la Ley Federal de Vivienda, seguida por una serie de leyes, por ejemplo: el Plan Nacional de Desarrollo que surge en el sexenio de Carlos Salinas (1988 y 1994) o el Plan Nacional de Vivienda.



De las primeras acciones en materia de vivienda encontramos que en 1943 se crea el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) que llevó a cabo programas para su población derechohabiente; en 1954 se creó el Instituto Nacional de Vivienda (INV) para apoyar a aquellas personas que no contaban con los servicios de Seguridad Social como: el ISSSTE y el IMSS.

En el año de 1963 surge el Programa Financiero de Vivienda (PFV), que se componía por dos fideicomisos, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario para la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y apoyo a la Vivienda de Interés Social (FOGA), que sirven como alternativa a la población que tiene mayor capacidad económica (con ingresos de entre 2.5 y 12 vsmmm.) ya que tienen respaldo del Banco de México, de tal manera que las políticas de vivienda hasta 1972 estuvieron enfocadas a la población de sectores medios.

En la década de los setenta y debido a la demanda de vivienda para los sectores más desfavorecidos, el Estado crea instituciones para construir viviendas de interés social.

En 1972 se crean instituciones de vivienda como: el Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), que atiende a los trabajadores de empresas privadas y que tienen derecho al Seguro Social, el Fondo de vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales del Estado (FOVISSSTE) que orienta sus programas para los trabajadores al servicio del Estado. El FOVIMI<sup>3</sup> dirige sus acciones a las fuerzas armadas, que basados en créditos satisfacen esta necesidad, definida por el Programa Nacional de Vivienda, como un componente básico del bienestar social, siempre y cuando sea una vivienda digna y suficientemente provista de servicios.

**EL INFONAVIT** se crea con el propósito de hacer un fondo de vivienda para los trabajadores aportando el 5% del salario del trabajador, actuaba mediante el otorgamiento de créditos amortizables en un plazo de 10 a 20 años con cuotas

---

<sup>3</sup> Posteriormente se convirtió en ISSFAM

proporcionales al salario y con una tasa de interés de crédito ejercido del 4% anual (Maya, 1999: 73). Este instituto ha destinado la mayor parte de su financiamiento para la construcción de vivienda nueva, en grandes conjuntos habitacionales, operando en todo el territorio nacional.

Desde que se creó este organismo, ha sufrido modificaciones en su forma de operar, la primera modificación se da en 1987, para adecuarlo a la inflación del país, poniendo el precio de la vivienda y el crédito vigente según el salario mínimo. "Durante los primeros 25 años del instituto se otorgó alrededor de un millón y medio de créditos para vivienda de los cuales 66% corresponde a trabajadores de entre 1 y 3 salarios mínimos; es decir, privilegió la dotación de vivienda a trabajadores de menores ingresos" (Maya, 1999:75).

**El FOVISSSTE** se creó en 1972 con el propósito de promover recursos para la producción de vivienda de interés social, a través de aportaciones de las dependencias y organismos del sector público equivalente al 5% de la masa salarial. Es un organismo creado para satisfacer la demanda habitacional de los trabajadores con plaza federal para dotarlos de una vivienda digna. El FOVISSSTE primeramente operó en la adquisición de viviendas usadas a terceros, construcciones en terrenos propios, remodelación y/o ampliación.

También surgen otras instituciones de vivienda, contempladas para dotar de habitación a la población que no tiene un salario fijo. Por ejemplo en 1973, se crea el FIDEURBE (Fideicomiso para Integrar el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México) que ayudó a trasladar a las familias asentadas en predios inadecuados, a sitios más propicios, dirigiéndose a los sectores medios y bajos.

En la década de los ochenta, fueron pocos los recursos asignados por parte del Estado a la vivienda, principalmente a la de bajos recursos, más bien lo que se pretendió fue asegurar la recuperación del capital invertido en estas obras, de tal

forma que los programas fueron dirigidos a los sindicalizados, con empleo estable e ingreso fijo.

Mientras tanto las familias no asalariadas tuvieron que satisfacerse de este bien construyendo en municipios de la periferia y en terrenos de tenencia irregular y sin servicios públicos (agua, luz, drenaje), y que poco a poco han sido dotadas de ellos, hasta convertirse en colonias populares.

Para 1981 surge el FONHAPO (Fondo Nacional para la habitación Popular) que también atiende a población asalariada de hasta 2.5 vsmm, y que no posean propiedad inmobiliaria. En 1983 se crea el FIVIDESU (Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano) enfocándose a población con ingresos mínimos de la Ciudad de México y operando con recursos del Distrito Federal.

Después, en 1985 la producción de vivienda cambia, debido a los sismos, y se crean otros programas como Renovación Habitacional Popular (RHP) y Fase II que ayudan a renovar principalmente viviendas del centro y vecindades, que se deterioraron con estos fenómenos, lo cual también ayudó a que muchas familias que se convirtieran en propietarios de sus viviendas. También se formó el Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO) que en un principio adquirió casas en renta para promover la compra.

Entre 1982 y 1993 se registro un proceso inflacionario que deterioró el poder adquisitivo de los salarios y las tasas de recuperación de los financiamientos de vivienda, lo cual provocó que para 1990 se plantearan algunas modificaciones de los esquemas financieros, en los cuales se proponía disminuir los subsidios y hacer más transparentes las formas de operación de las líneas de crédito de los organismos.

## **1.4 LA PROMOCION PRIVADA**

El sector privado empezó a construir fraccionamientos en la ZMCM a finales de los años cincuenta, lo que contribuyó a una expansión periférica importante. Estos fraccionamientos se localizaron básicamente en los municipios conurbados debido a la oferta del suelo.

Los fraccionamientos fueron contruidos de tres tipos: popular, medio y residencial, los cuales requerian ser aprobados antes de su edificación y cumplir con requisitos fijados por la ley, su producción se enmarca en la promoción inmobiliaria capitalista.

Para la construcción de vivienda en el Estado de México existe la "Ley de fraccionamientos" promulgada por primera vez en 1958; en 1979 se reforma y finalmente aparece en 1983 con el nombre de "Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México".

En la primera Ley se aprueban cinco tipos de fraccionamientos: residencial, popular, industrial, residencial campestre y granjas, en los cuales el fraccionador debería pagar al Estado según el tipo, para la introducción de los servicios públicos. En la Ley de 1979, se eliminan las granjas, aumentando las obligaciones de los fraccionadores sobre todo para obras de urbanización y fianzas a favor del gobierno del Estado de México.

En la " Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México" (LAHEM) de 1983, se agregó otro tipo de fraccionamiento llamado "social progresivo", en donde el Estado apoya la autoconstrucción de viviendas. Esta opción es ofrecida como solución para los sectores populares que no habían tenido acceso a los terrenos

comercializados. En esta Ley se establecen las sanciones que se aplicarán a aquellos que no cumplan con los requisitos establecidos y se aumenta la fianza para asegurar las obras de urbanización.

Hay que resaltar que la LAHEM establece las obligaciones del fraccionador con respecto a las obras de urbanización y equipamiento (redes de drenaje, de energía y alumbrado, pavimentos, escuelas, locales comerciales y zonas deportivas) y además señala las características de los fraccionamientos referentes a su localización en relación con las áreas urbanas, la dimensión mínima de los lotes, el ancho de vialidades y la dotación de suelo para equipamientos educativos, deportivos y culturales.

En el siguiente cuadro presento los fraccionamientos que fueron aprobados de 1958 a 1987, ya que este lapso de tiempo fue muy importante para la expansión de la periferia y con ello la introducción del sector privado en materia de vivienda.

En los cuatro periodos de gobierno que contempla el cuadro, se construyen fraccionamientos de tipo popular, residencial y campestre en los diferentes municipios conurbados, de manera que los municipios en los que más se construyen fraccionamientos durante estos periodos son Atizapán, Coacalco y Cuautitlán Izcalli, siguiéndole Cuautitlán y Ecatepec.

Durante el periodo de Hank González se utilizó el mayor número de hectáreas para uso habitacional, construyendo el 32% de los fraccionamientos de esta época que en su mayoría son de tipo popular.

En los cuatro periodos de gobierno es notorio que en el gobierno de Hank González (1970-1975) es cuando hay mayor autorización de fraccionamientos impulsados por la empresa privada (107 fraccionamientos con un total de 166,122 viviendas), y a su vez vemos que en la siguiente administración la construcción de éstos decae a casi la mitad (69 fraccionamientos con un total de 88,889).

CUADRO 2

FRACCIONAMIENTOS APROBADOS EN EL ESTADO DE MÉXICO DE 1958 A 1987.

PERIODO PRESIDENCIAL	HECTAREAS CONSTRUIDAS	MUNICIPIOS	TOTAL DE FRACC.	FRACC POP.	NO DE VIV FRACC. POPULAR	FRACC. RESIDEN	NO DE VIV. FRACC. RESIDEN.	FRACC. CAMP	NO DE VIV. CAMP.
<b>GUSTAVO BAZ 1958 A 1963</b>	3,063.18	ATIZAPAN, COACALCO, CUAUTITLÁN IZCALLI, CUAUTITLÁN, CHIMALHUACÁN, ECATEPEC, HUIXQUILUCAN, LA PAZ, NAUCALPAN, NEZAHUALCOYOTL, NICOLAS ROMERO, TECAMAC, TEXCOCO, TLALNEPANTLA, TULTITLÁN.	87	61	56,954	18	10,454	8	12,027
<b>FERNANDEZ ALBARRAN 1964 A 1969</b>	2,847	ATIZAPAN, COACALCO, CUAUTITLÁN IZCALLI, CHIMALHUACÁN, ECATEPEC, HUIXQUILUCAN, LA PAZ, NAUCALPAN, NEZAHUALCOYOTL, NICOLAS ROMERO, TECAMAC, TEXCOCO, TLALNEPANTLA, TULTITLÁN	73	57	112,838	16	8,285	0	0
<b>HANK GONZALEZ 1970 A 1975</b>	5,558	ATIZAPAN, COACALCO, CUAUTITLÁN IZCALLI, CUAUTITLÁN, ECATEPEC, HUIXQUILUCAN, IXTAPALUCA, NAUCALPAN, NEZAHUALCOYOTL, TLALNEPANTLA, TULTITLÁN.	107	72	130,267	30	27,091	5	8,764
<b>JIMENEZ CANTÚ 1976 A 1981</b>	2,663	ATIZAPAN, CUAUTITLÁN IZCALLI, ECATEPEC, HUIXQUILUCAN, NAUCALPAN, NEZAHUALCOYOTL, TEXCOCO, TLALNEPANTLA, TULTITLÁN	69	54	74,887	8	6,503	7	7,499

Fuente: Elaborado con datos de Scheingart en Los productores del espacio habitable Estado, empresa y sociedad.

La producción de vivienda en el Estado de México ha sido una gran oportunidad para los promotores privados, ya que al invertir su capital en la elaboración de habitación de tipo residencial o popular les genera cuantiosas ganancias.

La expansión que ha sufrido la metrópoli en los últimos años, "obliga a efectuar una revisión de la política que en materia habitacional el estado de México ha puesto en marcha durante los últimos 25 años, así como las características de la intervención de agentes privados (promotores inmobiliarios); los mecanismos de producción de la vivienda, las formas de tenencia, y las tendencias de localización; sin dejar de considerar las formas de financiamiento, sobretudo las que provienen de la banca privada" (Maya 1999; 64).

## **1.5 EL ESTADO Y LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS**

A partir de 1990, los esquemas financieros y los altos costos de construcción, descapitalizaron a la mayoría de las instituciones y organismos encargados de vivienda pública. El INFONAVIT tuvo una tasa de recuperación baja hasta 1990, la cual sólo logró recuperar 1 de cada 8 créditos ejercidos (Maya, 1999: 86).

En los siguientes párrafos voy a mencionar las modificaciones que ha tenido la operacionización del **INFONAVIT en la década de los noventa**, en especial me refiero a este organismo ya que está ligado a mi estudio de caso que expongo en los siguientes capítulos.

EL INFONAVIT en 1990 hizo importantes reformas que afectaron su sistema financiero y sus formas de operar, por ejemplo modificó algunos de sus programas en estos años, operando bajo tres líneas:

- ❖ **Línea 1.** Es la forma en como el instituto otorga los financiamientos a través de un sistema de subastas públicas dirigiéndose a los constructores y promotores de vivienda. Las empresas ganadoras llevan a cabo la construcción de los conjuntos habitacionales, con financiamiento del Instituto y tienen la obligación de atender a los derechohabientes sujetos a crédito.
  
- ❖ **Línea 2.** Hay dos opciones: los paquetes de vivienda nueva que son conjuntos habitacionales promovidos por empresas privadas, contruidos con sus propios recursos o bien con recursos alternos diferentes al INFONAVIT y dirigidos a derechohabientes clasificados para la obtención de un crédito y la otra opción son los programas de vivienda dirigidos al mercado abierto, es decir a aquellos acreditados que deseen adquirir una vivienda nueva o usada disponible al mercado. El instituto pretende que sean éstos los paquetes más importantes.
  
- ❖ **Línea 3.** Esta línea es de dos tipos: el primero es cuando construyen vivienda en un terreno que es propiedad de trabajadores derechohabientes y el segundo es el financiamiento individual para la construcción de una vivienda en terreno propio del trabajador.

En el año 1992 cambia sus reglas de operación del Instituto en cuanto a la gestión, promoción y asignación de créditos, ya que proponen la recuperación del crédito al 100%, la libertad del trabajador para "elegir la vivienda nueva o usada" permitiendo escoger zona o colonia que convenga a sus necesidades. Los créditos se otorgan con base a su sistema de puntaje (diferente en cada entidad) y se modifica según el salario mínimo, los montos de crédito se otorgarán de acuerdo al salario integrado, la edad, el salario de la subcuenta de la vivienda del SAR y número de dependientes económicos, y causarán una tasa de interés del 4% para trabajadores que perciben el salario mínimo y 8% aquéllos con percepciones superiores a 6 salarios mínimos tendrán la modalidad del sistema de subastas de financiamiento para la construcción de viviendas.



El INFONAVIT publica convocatorias para que las empresas participen en la construcción de unidades habitacionales, en las cuales indican el número y tipo de viviendas autorizadas a construir, de esta manera el promotor que ofrezca la mayor tasa de interés será el ganador, éste debe conseguir el predio donde se va a construir y responsabilizarse de los proyectos urbanos y arquitectónicos.

De esta forma **el Estado y las empresas inmobiliarias han trabajado juntas** para poder llevar a cabo la producción de vivienda de interés social. En un principio el Estado era el encargado de proporcionar reservas territoriales e integrar programas de financiamiento con organismos de vivienda como el INFONAVIT, y el FOVISSSTE. En la actualidad, esta modalidad ha cambiado y ahora los promotores privados compran tierras en la periferia de las ciudades y con la ayuda del Estado llevan a cabo los procesos de urbanización. Sus principales clientes son los sectores de bajos recursos, y con estos cambios de suelo consiguen precios que les producen rentabilidad y ganancias.

Todos estos factores han contribuido para que desde la década de los noventa, las empresas inmobiliarias hayan tenido un gran auge en la producción de vivienda, debido a que intervienen a lo largo de todo el proceso que consiste en la adquisición de la tierra, su urbanización, construcción y comercialización de viviendas.

Es decir, el adquirir la tierra y urbanizarla es muy importante, y sobre todo para los agentes fraccionadores, que pueden obtener ganancias a través de la venta o cambio del uso del suelo. En el Estado de México la transformación y regularización de las tierras es complicada por la dificultad de los ejidatarios para modificar la tenencia de la tierra.

Actualmente entre los promotores de vivienda existe un discurso importante acerca de la manera de construir los **conjuntos habitacionales**. Plantean el

concepto de "calidad total" (concepto introducido a mediados de la década de los ochenta), que consiste en preocuparse por la satisfacción de los beneficiarios. La calidad total que proponen estas empresas busca crear viviendas que cumplan con las características que pretenden el bienestar de la familia, tales como higiene, espacios adecuados a sus necesidades y con financiamientos accesibles a los compradores (Maya, 1999: 104).

Los promotores inmobiliarios sostienen que anteriormente la producción de la vivienda sólo se veía como una operación financiera exitosa y no como un compromiso de satisfacer una necesidad social, hoy en día ellos deben asumir esta necesidad como un compromiso que empieza desde la investigación de las necesidades del cliente, evaluación de la vivienda ya habitada, la comercialización, el diseño y la venta.

Plantean también que "el promotor inmobiliario debe intervenir a lo largo del proceso de construcción ya que debe buscar un terreno adecuado, con equipamiento y servicios urbanos, buscar financiamientos, agilizar trámites, obtener precios de construcción accesibles, elaborar anteproyectos y proyectos urbanos, presupuestos y planteamientos económicos y financieros, comercialización, adjudicaciones y administración" pero sobre todo siempre debe buscar el beneficio del futuro usuario (Maya, 1999: 106).

Por lo tanto la venta de una casa no es como cualquier mercancía, ya que es el patrimonio de la familia, el cual debe proveerles de seguridad, funcionalidad, privacidad, tamaño, ubicación y tranquilidad, procurando el ambiente y entorno adecuado.

En los conjuntos urbanos de interés social que se han construido últimamente podemos observar que efectivamente los promotores privados se han preocupado un poco más por algunos aspectos como el diseño arquitectónico de las viviendas, a las cuales pintan de colores llamativos y con terminados atractivos, pero los espacios

interiores siguen siendo los mismos o incluso más pequeños; la ubicación de estos conjuntos aun se localiza muy lejos de los lugares de trabajo, a pesar de que las empresas privadas mencionan ser la opción más cercana.

## **CAPITULO 2**

### **"MODO DE VIDA EN UN DESARROLLO HABITACIONAL"**

El presente capítulo consta de dos apartados: en el primero se menciona la relación que existe entre la familia y la vivienda, incluyendo las disfuncionalidades que ésta puede traer si no es la adecuada para la familia, y en el segundo se describen las características que presentan los diferentes conjuntos habitacionales.

#### **2.1 LA VIVIENDA Y LA FAMILIA**

La vivienda es muy importante para la familia, aunque la forma de estudiarla y comprenderla ha ido evolucionando según la época. Al principio se conceptualizaba a la vivienda desde el punto de vista físico, cuya función era proteger a las familias del medio ambiente y cobijarlas de la intemperie, pero con el tiempo se ha comprobado que la vivienda va ligada a otras cuestiones sociales, y se convierte en el espacio en el que la familia lleva a cabo su vida cotidiana, en donde se reproduce social y materialmente, además de ser un símbolo de éxito y aceptación social e incluso llega a determinar la actividad económica.

"La casa, en cuanto espacio físico y social, es al mismo tiempo función, intención, experiencia y tecnología. La casa es techos, muros, símbolo. Techo como respuesta a las necesidades materiales de protección; muros en cuanto separación entre el adentro y el afuera, entre sí y los otros, entre lo público y lo privado; símbolo porque la casa es identidad y sistema de signos comunicables... es el uso correcto lo que hacen los habitantes lo que transforma el espacio potencial en espacio efectivo. Son los habitantes, verdaderos productores del espacio, los que arreglando, acomodando, modificando, cambian los usos previstos y atribuyen así nuevos significados al espacio" (Améndola, 1984 citado en Villavicencio et al; 2000: 17).

Debido a que la vivienda es el escenario de un sistema de relaciones sociales, de actitudes y de lazos afectivos entre los individuos que viven y forman parte de un grupo familiar, se considera que la familia y la vivienda no pueden explicarse en forma separada.

"La familia se constituye como el eje que define el uso y las funciones que se llevan a cabo al interior de la vivienda. De la misma forma, define el uso de un conjunto de espacios externos (la esfera pública) de interacción con los demás" (Maya, 1999: 36), ya que la vivienda influye tanto en las relaciones familiares como en las que se establecen con los vecinos.

Con la vivienda se busca satisfacer necesidades que son diferentes para cada grupo familiar como el reposo, la alimentación, la higiene, la reproducción y la seguridad, es por ello que el ser humano la define como un territorio propio, marcado no sólo por límites físicos, sino primordialmente simbólicos.

Para cumplir con las exigencias de cada integrante de la familia y lograr una buena calidad de vida y satisfacción hacia su vivienda, deben considerarse por lo menos tres aspectos importantes: el tipo de familia, el ciclo en que se encuentra y el nivel socioeconómico de los habitantes.

Respecto del **nivel socioeconómico**, son muy importantes el ingreso y la actividad desarrollada por cada integrante del grupo, ya que esto les permite un mayor desarrollo en su vida cotidiana. "Las familias que pertenecen a estratos económicamente más altos tienen la opción de adecuar sus necesidades habitacionales a su modo de vida, que derivan de sus propias concepciones ideológicas (de clase), y en el extremo opuesto, los individuos pertenecientes a estratos sociales bajos, no tienen la libertad de elegir una vivienda que satisfaga sus necesidades de habitación" (Maya, 1999: 36).

Aunque sin importar el nivel socioeconómico, el tipo de familia y el momento en que se encuentre, no está por demás decir que para que una familia sea tal, y mantenga la convivencia, requiere que la vivienda sea funcional.

Así, para que exista **funcionalidad en una vivienda** se busca que ésta satisfaga las necesidades de los miembros de la familia y para ello se requiere la existencia de espacios adecuados. Por ejemplo, cuando no hay espacio suficiente para que la familia se desarrolle, algunos espacios tienen diferentes usos: la sala como lugar de reunión de la familia y como lugar de recepción de amistades se convierten en un espacio para el descanso nocturno, es decir, como dice Chombat de Lauwe el que un espacio permita desarrollar cierta actividad no elimina su funcionalidad para el desarrollo de otras, actividades, sin embargo puede deteriorar la calidad del espacio y las relaciones sociales (Maya, 1999: 31).

En contraste, la vivienda que modifica la vida cotidiana de los habitantes ya sea en forma física o social y que no cumpla con las expectativas planeadas; es sin duda un espacio donde la calidad de vida puede llegar a ser altamente deficiente. (Villavicencio y Durán, 1993: 159).

La vivienda puede ser disfuncional por varios motivos, el principal es "la construcción masiva de viviendas (generalmente de interés social) que se edifican de manera idéntica y sin embargo se ocupan por familias muy diferentes entre sí, y que tienen pocas posibilidades económicas de modificar la casa, pero aunque tengan posibilidades de modificarla para que no sea idéntica, hay reglamentos en ciertas inmobiliarias que prohíben su modificación. Otro motivo es cuando las necesidades de la familia cambian porque crece o disminuye, por la llegada de hijos casados o parientes, por la incorporación de los hijos a la escuela o al mercado de trabajo" (Villavicencio y Durán, 1993: 159). También la disfuncionalidad tiene que ver con las limitaciones económicas de la población para adquirir una vivienda que se adapte a sus necesidades, debido al elevado costo de ellas.

## 2.2 LAS OPCIONES DE VIVENDA PARA LOS SECTORES DE MEDIOS Y BAJOS RECURSOS

El crecimiento poblacional en las ciudades en el siglo XX, provocó una gran demanda de vivienda, la cual se resolvió con una **nueva tipología** que en los años treinta ya se había puesto en práctica en países europeos, principalmente en Francia. Esta tipología consistía en ocupar más el suelo urbano, basándose en **construcciones de altura**, que les permitía economizar la construcción de las paredes y techos de viviendas e introducir servicios y equipamiento en conjunto. Estas construcciones son lo que hoy conocemos como **conjuntos habitacionales**. En la Ciudad de México, el primer conjunto habitacional fue el Miguel Alemán en los años de 1947 y 1948, que fue promovido por el ISSSTE, con un total de 1080 viviendas y 168 locales comerciales(Villavicencio, Durán y Esquivel, 2003: 8)

En 1972, con la creación de los fondos de vivienda INFONAVIT (Instituto Nacional del Fondo de Vivienda para los Trabajadores) y FOVISSSTE (Fondo de Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado) que se dedicaban a la creación de vivienda de carácter social, los conjuntos habitacionales se extendieron por toda la ciudad formando ya parte del paisaje urbano. La intervención del Estado en el financiamiento de estas viviendas, dio pie a que varias familias de bajos ingresos, pudieran obtenerlas en propiedad.

Los conjuntos habitacionales en un principio fueron una buena opción, para cubrir la demanda de vivienda que se había producido por el crecimiento de población, pero conforme ha pasado el tiempo se han hecho varios estudios urbanos, en donde se ve claramente los problemas de convivencia entre vecinos, de delincuencia e inseguridad y de deterioro físico, que han ocasionado estas grandes construcciones.

Los conjuntos habitacionales, grandes conjuntos, unidades habitacionales o multifamiliares tienen características físico espaciales diferentes ya que algunos cuentan con departamentos en altura, casa dúplex o unifamiliares, pero el funcionamiento es el mismo, además la población urbana los reconoce sin mayor problema.

Para mencionar las **características de los conjuntos habitacionales** en este estudio consideré la definición del investigador Duhau<sup>4</sup> el cual describe a los conjuntos habitacionales "como un diseño urbano-arquitectónico preconcebido, donde la producción del espacio urbano y de la vivienda guarda características particulares: a) son espacios que, delimitados o no a través de barreras físicas se diferencian de los espacios continuos puesto que la imagen urbana que proyectan es homogénea en su interior y mantiene rasgos diferentes con respecto a su entorno; en este sentido, se identifican a sí mismos como diferentes del resto; b) contiene un grupo de viviendas cuyo número es preconcebido e inalterable en el sentido cuantitativo más no cualitativo, porque permiten en algunos casos transformaciones físicas y expresiones que dan sentido a las individualidades que encierran y a la heterogeneidad de la gente que los ocupa; c) ofrecen una o varias tipologías de vivienda que se repiten para uno u otro grupo doméstico y, d) cuentan con espacios colectivos con un uso definido (dónde caminar, dónde estacionar los vehículos, dónde realizar las compras, dónde jugar)" (Duhau, 1998: 185).

Los primeros conjuntos habitacionales en la Ciudad de México se construyeron en las **áreas céntricas** con la finalidad de renovar estas zonas, y para los años sesenta, con la ayuda de los fondos de vivienda, esta tipología se fue desplazando hacia la periferia debido a que había mayor oferta de suelo a menor precio.

En 1985 cuando el sismo destruyó viviendas en las zonas céntricas de la ciudad, se efectuó el programa de Renovación Habitacional Popular (RHP), que

---

<sup>4</sup> Profesor, investigador del Observatorio de la Ciudad de México.



consistió en remplazar las viviendas anteriores por conjuntos habitacionales pequeños, lo cual sin duda alguna cambio su estilo de vida y su localización.

**El estilo de vida en los conjuntos habitacionales** es muy diferente al de otro tipo de vivienda, debido a que su diseño no permite la privacidad que las familias quisieran, la convivencia entre vecinos es un poco complicada dependiendo del número de viviendas ya que los servicios y el equipamiento se pueden mantener en mejor estado si se lleva a cabo una cultura condominal.

Menciona Kaës René ".....el peso de esas estructuras urbanísticas y arquitectónicas impone un estilo de vida disminutivo; el desequilibrio de las estructuras demográficas y sociales compone un medio sociológico nefasto; la vida cotidiana es aburrida, molesta; un infierno... donde los demás están demasiado presentes ... Es la soledad inmersa en la multitud" (Kaës, 1970:69).

Varios estudios urbanos han coincidido en que con el paso del tiempo esta tipología de vivienda ha tendido hacia el deterioro del inmueble, de áreas verdes y de servicios, ya que los habitantes debido a sus malas relaciones no les han dado mantenimiento y esto ha dado pie al conflicto, la inseguridad, y la decadencia en general, es por eso que la vivienda en conjunto está cada vez más desprestigiada.

Los conjuntos habitacionales están formados por espacio privado y colectivo, el **espacio privado** es la vivienda propiamente dicha en donde se lleva a cabo la reproducción de la familia, es el espacio físico en donde los integrantes cubren sus necesidades de comer, bañarse, dormirse, etc. Por otra parte los **espacios colectivos** son aquellos lugares que conectan a la vivienda con el resto del conjunto, éstos se dividen en áreas semiprivadas (pasillos, pequeñas áreas contiguas a los edificios), semicolectivas (andadores, escaleras y pequeños patios comunes entre edificios) y colectivas (andadores de trayectos amplios, áreas verdes y jardines, áreas deportivas, juegos infantiles y estacionamientos, etc.) (Villavicencio, Durán y Esquivel, 2003: 8).

Así, por la forma en que está concebido el **uso cotidiano de los espacios** del conjunto habitacional genera muchos problemas que van deteriorando la calidad de vida de la población como cuando se quejan del ruido de los vecinos por la música, o por las disputas ya que son ruidos agresivos e irritantes. La apropiación de las áreas verdes es sin duda algo que causa mucho enojo entre los vecinos ya que los habitantes de las plantas bajas se apropian de estos espacios.

En las áreas colectivas un problema muy común es cuando los niños juegan en los pasillos y escaleras ya que ahí están a la vista de los papás, pero los vecinos no soportan el ruido o desorden que hacen, aunque los pequeños tampoco pueden ir a las áreas de juegos ya que éstos normalmente están rotos y no tiene vigilancia.

El principal problema que se ha producido en estas grandes construcciones es la delincuencia, ya que los jóvenes al no tener un espacio propio para convivir utilizan las áreas verdes, o de juegos en donde se juntan para aprender mañas como asaltar o drogarse.

En fin, así se podrían enumerar la cantidad de problemas que se viven en los conjuntos habitacionales, pero no todo es malo, también podemos mencionar la convivencia que se puede dar entre los buenos vecinos ya que éstos se ayudan cada vez que lo necesitan o se acompañan cuando están solos, debido a que ellos, a medida que pasa el tiempo, van adquiriendo un sentimiento de pertenencia e identidad en el conjunto, con lo cual se sienten satisfechos de su vivienda y se organizan para cuidarla y limpiarla (Villavicencio, Durán y Esquivel, 2003: 21).

Como mencioné existen estudios urbanos en donde argumentan que esta tipología ya no es muy agradable para los posibles compradores de un inmueble, pero la demanda de vivienda sobre todo para sectores medios y bajos aun es

grande, es por eso que han diseñado otro tipo de viviendas un poco más confortables para las nuevas familias.

En la década de **los noventa** surge este nuevo modelo que consiste en la construcción de **viviendas en forma horizontal**, que algunos investigadores les han llamado centros urbanos definiéndolos como: "grupo de viviendas planificado y dispuesto en forma integral, con la dotación e instalación necesarias y adecuadas de los servicios urbanos: vialidad, infraestructura, espacios verdes o abiertos, educación, comercio, servicios asistenciales y de salud" (Maya,1999: 45).

El objetivo de estas construcciones, consiste en la edificación masiva de viviendas medias y viviendas de interés social, en donde las viviendas son una mezcla de prototipos, y tienen la posibilidad de concentrar altas densidades de población, las cuales se localizan en las zonas periféricas de la ciudad en donde el suelo es de bajo costo.

Estos conjuntos habitacionales se construyen de acuerdo a las normatividades que pide el municipio, el cual establece en la ley que debe ser construido con ciertos porcentajes para las áreas de donación (áreas verdes), deportivas, escuelas y avenidas principales.

Los conjuntos habitacionales están cada vez más demandados por la población gracias a que son financiados tanto por el sector público como por el privado, es decir; tienen el apoyo de las instituciones de vivienda INFONAVIT y FOVISSSTE y también del banco a través de SHF (antes FOVI) y las sociedades hipotecarias, los cual les da la oportunidad a los sectores populares de la población de obtener una vivienda en propiedad.

Entre las empresas constructoras de estos centros urbanos encontramos a **Corporación GEO, Casas Beta, Consorcio ARA, SARE Grupo Inmobiliario, Grupo SADASI, etc.**, las cuales con la ayuda de arquitectos, constructores y

diseñadores se han encargado de brindar una bonita arquitectura a las casas con nuevos diseños, colores y texturas, olvidando otros aspectos importantes como la integración social de las nuevas familias debido a que todas ellas proceden de lugares diferentes y no puede darse espontáneamente una identificación con el barrio.

La estructura urbana que tienen estos nuevos conjuntos dan a los habitantes la impresión de un **nuevo estilo de vida** de clase media, en donde vivirán independientes de los vecinos ya que no compartirán espacios comunes (escaleras, pasillos) con ellos. Aquí se construyen viviendas unifamiliares en donde los habitantes son dueños de su piso y de su techo, a diferencia de los departamentos, estos prototipos cuentan con un pequeño jardín, el espacio para el automóvil, las áreas comunes son espacios abiertos, lo cual lleva al ideario de modernidad para los habitantes, y sobre todo les brinda la tranquilidad de un patrimonio (Hiernaux y Lindón, 2002:30,31).

La **localización periférica** de estos centros urbanos es un aspecto muy importante para los habitantes, ya que éstos proceden de diferentes partes de la ciudad y su lugar de trabajo se encuentra en otra parte al igual que sus amistades y familiares, por lo mismo se puede pensar que las relaciones con los vecinos se ven afectadas por la falta de tiempo libre, los habitantes no se dan cuenta de este aspecto cuando adquieren la casa, pero con el paso del tiempo puede llegar a serles molesto, sobre todo por las horas que puede durar el trayecto de su casa al trabajo y viceversa.

Los **centros urbanos** que se han construido hasta la fecha en la Ciudad de México, zona metropolitana u otros estados de la República Mexicana están regidos por el Reglamento de Condominio y Administración, en el cual se marcan claramente los derechos y obligaciones de cada propietario, dicho reglamento establece las normas básicas para que exista entre los habitantes una sana convivencia.

Así, las viviendas están bajo régimen de condominio, lo cual significa que el inmueble pertenece a varios condóminos los cuales tienen derecho exclusivo sobre su casa y, a la vez son copropietarios de los bienes y áreas comunes, por lo tanto todos los habitantes deben de procurar la seguridad, limpieza y orden del lugar.

Las disposiciones generales del reglamento se han establecido básicamente para respetar los derechos de los habitantes, ya que se prohíbe hacer ruido excesivo en las casas particulares y a deshoras, se permite a todos los copropietarios utilizar las áreas verdes, servicios e instalaciones pero sin deteriorarlos, y están obligados a formar parte de la asamblea, el comité de vigilancia y la administración con el fin de mantener el inmueble.

En este mismo reglamento hay otras disposiciones que sirven para mantener la **imagen urbana** que se le ha dado al conjunto, entre las cuales no se permite, la instalación de algún comercio, tender ropa en ventanas y lugares de uso común, dejar bolsas de basura en áreas públicas, rentar o mantener vacía la vivienda. Otras disposiciones que destacan en este reglamento consisten en que no se permite la ampliación de casas cuando se deforma la fachada original y se debe instalar la herrería de acuerdo al manual que les entrega ARA.

Estos reglamentos tal y como están planteados permiten la uniformidad de la imagen del conjunto habitacional, pero a pesar de haberse leído por cada familia no se ha cumplido, debido a que los habitantes además de una vivienda propia, tiene otras necesidades de espacio y económicas, y por otra parte buscan personalizarla.

En estos conjuntos habitacionales existe una oficina encargada de entregar papeles a los habitantes y resolver sus dudas respecto al conjunto, y de arreglar algunos desperfectos que puedan presentarse en las casas.

Las nuevas familias que se han integrado a estos conjuntos habitacionales, indudablemente han cambiado su estilo de vida, los espacios privados y colectivos

no son los mismos, ya que estos modelos permiten una mayor privacidad que un departamento, no hay tanto roce con los vecinos, tienen más control sobre su cajón de estacionamiento, etc. pero la localización de estos centros urbanos también ha cambiado su vida.

## CAPITULO 3

### "CONSORCIO ARA"

En este capítulo integro la información respecto al Consorcio ARA, la cual me sirve para hacer una descripción más detallada sobre el desarrollo habitacional San Miguel de Cofradía y el tipo de vivienda que ha construido. El presente capítulo está dividido en tres apartados: en el primero se describen las generalidades del Consorcio y su forma de operar en la metrópoli, desde su fundación hasta la fecha; en el segundo apartado hago referencia a la trayectoria que ARA ha tenido en el municipio de Cuautitlán Izcalli, lugar donde se encuentra ubicado mi caso de estudio; y en el tercero describo el desarrollo de San Miguel de Cofradía.



#### 3.1

**El Consorcio ARA<sup>5</sup>** es una empresa dedicada a la construcción de diversas obras como hoteles, plantas industriales, hospitales, viviendas de nivel medio, residencial y residencial turístico, pero su mayor producción está enfocada en la vivienda de interés social.

Este consorcio es el desarrollador de vivienda de interés social más importante del país que fue fundado en 1977, once años después se convierte en una sociedad anónima de capital variable. Actualmente la empresa es la encargada de realizar todo el proceso de construcción de la vivienda, contando con el consorcio de ingeniería integral, constructora y urbanizadora, inmobiliaria, proyectos urbanos y ecológicos, comercialización y ventas y asesoría técnica y administrativa, por lo que se le denomina Constructora- Promotora Integrada.

---

<sup>5</sup> Información obtenida de la página: [www.casasara.com](http://www.casasara.com)

La trayectoria de esta empresa ha ido en ascenso desde la oportunidad que le otorgó la Bolsa Mexicana de Valores en septiembre de 1996, con la cual también alcanzó la cotización de bonos en la Bolsa de Nueva York, de manera que ahora cuenta con socios accionistas de México, Norteamérica y Europa. En 1997 ofreció el mejor rendimiento en el sector, tanto en México como en América Latina. Para ARA el ingreso a la Bolsa de Valores le ha generado muchas oportunidades, como sobrevivir a las consecuencias de la crisis de 1995, cuando las obras de construcción bajaron y se concentró en la producción de viviendas para los sectores de bajos ingresos, vendiendo 3,606 viviendas. Para el año de 1997 ya formaba parte del índice de precios y cotizaciones (IPC) de la Bolsa Mexicana de Valores, año en el cual sus ventas ya ascendieron a las 6,171 viviendas de interés social. En el siguiente año ARA participó ya con el patronato de ahorro nacional otorgando crédito a sus ahorradores.

En los años subsecuentes ARA se ha dedicado a aumentar sus ventas y a obtener reservas territoriales en 13 estados de la República Mexicana, escogidas estratégicamente para el desarrollo urbano, contando actualmente con una superficie de 19.8 millones de m<sup>2</sup>, en donde se pueden construir 101,229 viviendas, equivalente a 114,307<sup>6</sup> viviendas de interés social, además de los 45 desarrollos habitacionales con los que ya cuentan, ubicados en ciudades como México, Cancún y Tijuana, así como la expansión hacia la frontera oeste en baja California Norte, Sonora y Chihuahua.

También ha logrado conseguir **reserva territorial** en la Ciudad de México principalmente en Iztapalapa, Coyoacán y Tlalpan, y en otros estados de la República como Querétaro, Quintana Roo, Sinaloa, Puebla y el Estado de México (ver plano 1); en donde ha construido vivienda de interés social en varios municipios

---

<sup>5</sup> Información obtenida de la página: [www.casasara.com](http://www.casasara.com)

<sup>6</sup> Cifras obtenidas de la página de Internet: [www.casasara.com](http://www.casasara.com)



siendo muy importantes: Cuautitlán Izcalli, Coacalco, Metepec, Toluca e Ixtapaluca. En este último municipio, ARA inicio uno de los sus proyectos más ambiciosos construyendo el conjunto San Buenaventura con 20 mil casas con el cual se contempla una planificación urbana de toda la zona.

### **Plano 1**

#### **RESERVA TERRITORIAL DEL CONSORCIO ARA EN LA REPUBLICA MEXICANA**

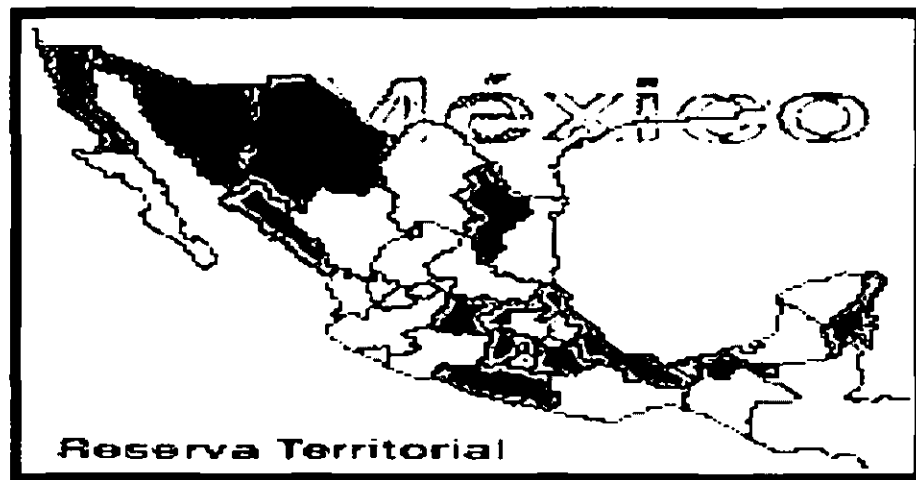


Imagen obtenida de internet

El Consorcio ARA en el 2003 construyó y vendió aproximadamente 17,504 unidades de vivienda, ya que es uno de los desarrolladores de vivienda con mejor capacidad de respuesta en el mercado mexicano ([www.casasara.com](http://www.casasara.com)).

El Consorcio ARA ha logrado tener éxito debido a que ha invertido en grandes desarrollos habitacionales en donde tiene garantizadas sus ventas, a través de los

esquemas de financiamiento para la adquisición de la vivienda respaldados por el gobierno y puestos en operación por la banca comercial.

La empresa cuenta con departamentos específicos que le brindan asesoría desde la ubicación de sus terrenos hasta el arranque y puesta en marcha de los proyectos, debido a esto la empresa ha trabajado bajo el lema "dar la mejor casa al precio más razonable", ya que ellos tratan de brindar a sus clientes asesoría y proyectos de acuerdo a sus necesidades y expectativas, objetivo que no han cumplido en su totalidad debido a que al construir grandes cantidades de casas unifamiliares queriendo obtener mayor ganancia en poco tiempo, ha dado pie a que la calidad de los materiales y de la construcción sea pobre.

Los desarrollos habitacionales que ha construido ARA, son puestos a la venta a toda la población, teniendo **tres formas diferentes para adquirirlos**:

- El pago **al contado**
- El **crédito bancario a través de una Sociedad Hipotecaria Federal** (SHF antes FOVI) que fue aprobada en el año 2002, y consiste en otorgar créditos bancarios para la adquisición preferentemente de viviendas de interés social o mejoramiento de ella, el cual se les otorga a los trabajadores que no cuentan con prestaciones para vivienda
- Los **créditos otorgados por las instituciones de vivienda el INFONAVIT** que otorga crédito a los trabajadores de empresas privadas por medio del seguro social y el **FOVISSSTE**, el Fondo de Vivienda que brinda crédito a los Trabajadores al Servicio del Estado.

Anteriormente los fondos de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE), convocaban a concurso a las constructoras para la producción de las viviendas y éstas mismas instituciones se encargaban de realizar todos los trámites, desde la búsqueda de los terrenos, el control de la construcción hasta la venta de las casas, pero la forma de operación se ha ido modificando a medida que el sector privado ha ingresado al proceso realizando todos los trámites ellas mismas.

De esta manera el INFONAVT y FOVISSSTE actúan como agentes financieros permitiendo conformar una demanda solvente que acceda a las inmobiliarias para la compra de su vivienda.

De esta forma el consorcio ARA participa directamente con la familia beneficiada (una vez que se otorgó el crédito por parte de alguna de las instituciones), encargándose de enseñar la casa muestra que le corresponde de acuerdo con el crédito otorgado, dando las opciones de ampliación y explicando las ventajas de adquirir la casa, hasta llegar a la entrega final.

La empresa ARA, como ya lo mencioné se ha logrado introducir en varios municipios del Estado de México, tomando como referencia en mi investigación el municipio de Cuautitlán Izcalli, y en específico el conjunto urbano denominado San Miguel de Cofradía.

### **3.2 CONSORCIO ARA EN CUAUTITLÁN IZCALLI**

La empresa constructora ha edificado hasta la fecha **cuatro desarrollos habitacionales en el municipio de Cuautitlán Izcalli**, (ver plano 2) ubicados en la Av. Huehuetoca s/n, diseñados para diferentes niveles sociales, pero con características similares. Es decir, con casas unifamiliares, de dos o tres prototipos diferentes, áreas verdes, área de comercios y escuelas para cubrir las demandas de los habitantes.

## Plano 2

## LOCALIZACION DE LOS CONJUNTOS CONSTRUIDOS POR ARA EN CUAUTITLAN IZCALLI

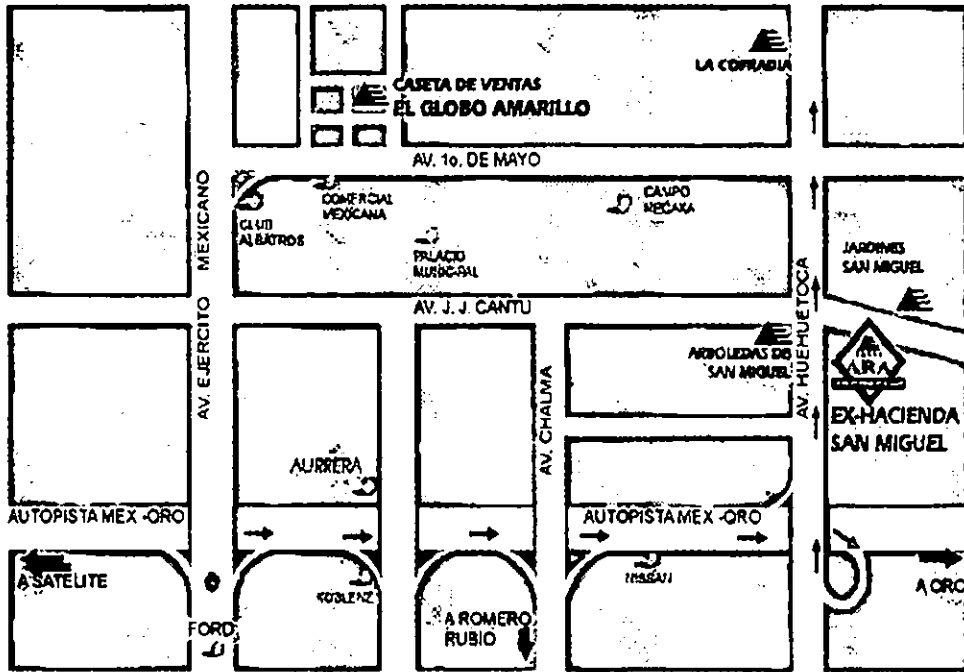


Imagen obtenida de internet

El desarrollo habitacional llamado **Arboledas de San Miguel**, es el primer fraccionamiento de ARA en Cuautitlán izcalli, en el cual se construyeron casas de interés social, dúplex, con 2 recámaras, sala- comedor, cocina y baño completo.

El conjunto **Ex Hacienda San Miguel** es de tipo medio, en donde las casas tienen acabados de lujo y su costo es de 600 y 700 mil pesos<sup>5</sup>, con enganche diferido. Estas viviendas son de dos modelos, con 3 recámaras, 1 y medio y 2 y medio baños, cocina integral y cisterna. Se construyeron 132 viviendas con una superficie desde 112 hasta 142 m<sup>2</sup> en lotes desde 120 hasta 250 m<sup>2</sup>.

## EX HACIENDA SAN MIGUEL



Ilustración 1<sup>6</sup>



Ilustración 2

Otro desarrollo habitacional es **Jardines de San Miguel**, el cual se construye para nivel medio, cuenta con seis prototipos a elegir y materiales de lujo, 2 cajones de estacionamiento, 3 recámaras, sala comedor, cocina, 1 y medio baños, patio de servicio y jardín posterior y en ambos se contempla la posibilidad de ampliación. En el desarrollo Jardines de San Miguel se edificarán 468 viviendas con una superficie de 92 m<sup>2</sup> de construcción, el costo de estas viviendas es de 500 o 600 mil pesos, comprobando ingresos de 20 mil pesos<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Costo en diciembre del 2002.

<sup>6</sup> Ilustraciones obtenidas de la página de Internet de Consorcio ARA.

## JARDINES DE SAN MIGUEL

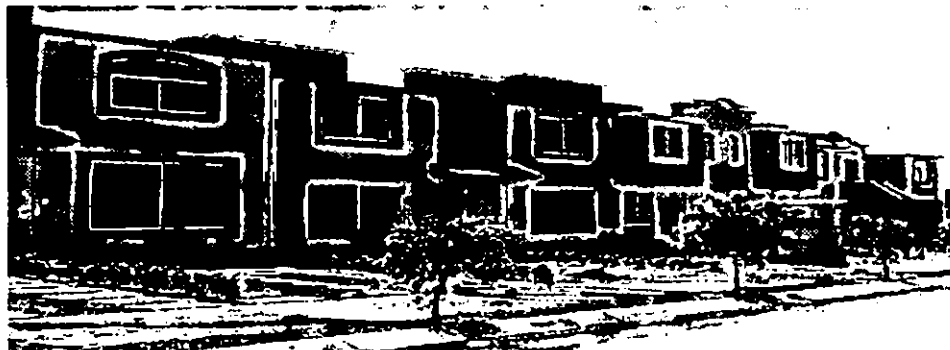


Ilustración 3

Mi estudio de caso es el desarrollo urbano **San Miguel de Cofradía** en donde se construyeron viviendas de interés social, el cual está dividido en cuatro secciones y sólo retomo la primera de ellas, pero lo analizo con mayor detalle en el siguiente apartado.

### 3.3 CONSORCIO ARA EN SAN MIGUEL DE COFRADIA

Este desarrollo habitacional como lo mencioné, está **conformado de cuatro secciones**, de las cuales la primera se empezó a construir en el año 1999 y se comenzó a habitar en el año 2000, y las demás secciones se han ido construyendo en estos últimos cuatro años, y aunque la mayoría no están habitadas, todas las viviendas ya están vendidas.

En mi investigación únicamente me enfoco en la 1ª sección, la cual consta de **3,332 viviendas**, divididas en 21 manzanas y 985 lotes, tiene 400,243.682 m<sup>2</sup> de superficie total de los cuales 60,409.132 m<sup>2</sup> son áreas de donación en donde el ayuntamiento construirá el equipamiento urbano requerido para los habitantes.

---

<sup>7</sup> Costo en agosto del 2003.

### Privada de Cofradía I

(foto 1)



Foto: Omar Sánchez

### San Miguel de Cofradía I

(foto 2)



Foto: Omar Sánchez

Las casas están construidas en lotes para cuatro y se diferencian en **tres** prototipos : **CX-3.00-2R**, **CX-12.00-2RM**, **DX-9.00-2RA**. El modelo **CX-3.00-2R** se construyó en un lote de 242.40 m<sup>2</sup>., tiene dos plantas en la baja además de patio de

servicio y cajón de estacionamiento se encuentra sala, comedor, cocina, baño y escalera y en la alta consta de dos recámaras, baño, escalera y vestíbulo y es la única vivienda en esta sección que puede ampliarse hasta dos recámaras más (ver foto 3).

**Prototipo CX-3.00-2R**

(foto 3)



Foto: Omar Sánchez

El modelo **CX-12.002RM** tiene una superficie de 180.00 m<sup>2</sup>., construido tipo cuádruplex en forma vertical, las viviendas son de una sola planta cuentan sala, comedor, cocina, baño, patio de servicio, dos recámaras y cajón de estacionamiento (ver foto 4).

**Prototipo CX-12.002RM**

(foto 4)



Foto: Omar Sánchez



El modelo **DX-9.00-2RA** (ver foto 5) se construyó en una superficie de 108.00 m<sup>2</sup> para cuatro casas, están construidas en dos plantas y cuentan con un cajón de estacionamiento, en la planta baja se encuentra sala, comedor, cocina, patio de servicio y escalera y en la planta alta hay dos recámaras, baño, escalera y vestíbulo.

### **Prototipo DX-9.00-2RA**

(Foto 6)



Foto: Omar Sánchez

Las viviendas se vendieron de contado y a crédito, el precio de las casas de dos pisos para los acreditados de **INFONAVIT** fue de **240,000 pesos**, y para los de **crédito bancario** (SHF) fue de **280,000** ya que tiene mejor ubicación y las casas de una planta se ofrecieron de contado o a través de un crédito **FOVISSSTE** y el costo era de **154,000<sup>8</sup>**.

El conjunto habitacional está muy bien planificado, las avenidas principales son de doble sentido y con jardineras, las calles están ordenadas y con sus nombres. Algunas de ellas son privadas ya que están cerradas con rejas, y las casas se ven muy llamativas ya que con sus prototipos y colores idénticos dan la impresión de ser unas casas muy grandes, aparentemente todas las casas son propias ya que al ser viviendas de interés social deben estar ocupadas por sus propietarios.

---

<sup>8</sup> Costo del año 2000.

El consorcio ARA brindó áreas para que el municipio construyera los **centros educativos y áreas verdes** de índole público y los **comercios**, en las cuales están construido un jardín de niños, dos primarias y dos secundarias en donde sólo laboran en el horario matutino.

### **"Escuela primaria Ignacio Torres Olascoaga"**

(foto 7)



Foto: Omar Sánchez

El desarrollo habitacional cuenta con dos **áreas de recreación y juegos** que se encuentran en la 1ª sección, las cuales como ya lo mencioné no tienen mantenimiento: tienen el pasto largo con basura, los juegos destruidos y las paredes grafiteadas, y los faros apagados que sirven como escondites para los asaltantes, además de ser puntos de reunión en las noches para que los jóvenes de ahí o lugares cercanos para que tomen bebidas alcohólicas.

### **Canchas de basquet ball**

(foto 8)



Foto: Omar Sánchez

### **Area verde con juegos**

(foto 9)



Foto: Omar Sánchez

En lo que se refiere al comercio se han establecidos 3 minisuper de la cadena OXXO que trabajan las 24 horas, 2 de ellos están en la primera sección y uno en la segunda, también hay **área comercial** que tienen seis meses de funcionar. Estos establecimientos se rentan al municipio y no hay propietarios privados.

### **Área comercial con estacionamiento**

(foto 10)



Foto: Omar Sánchez

Si embargo, anteriormente los vecinos ya habían establecido **negocios informales** en sus propias casas, como tiendas pequeñas de abarrotes, mercerías y papelerías, locales donde se rentan películas, pollerías y varios comercios de comida, lo cual afectó bastante la imagen urbana con que se ha diseñado el lugar, ya que los comerciantes hacen ampliaciones en sus casas para el negocio y deforman las fachadas. Incluso encontré que hay casas en donde nadie habita y se utilizan sólo para negocio, a pesar de que en el reglamento se especifica que éstas son sólo de uso habitacional y que no se pueden hacer modificaciones a las fachadas.

#### **Negocios establecidos en casas propias**

(foto 11)



Foto: Omar Sánchez

En la zona también se ha establecido un **centro comercial** muy grande de Mega Comercial Mexicana, que se encuentra a 10 minutos del conjunto habitacional, al cual asisten las familias para realizar sus compras y que además utilizan como centro social, ya que este establecimiento ha dado cierto nivel a los habitantes.

En relación con **el transporte de la zona**, hay un paradero de transporte público fuera del conjunto que tiene como destino el metro Rosario que es el más cercano hacia el Distrito federal. También hay camionetas que pasan constantemente y se dirigen al centro del municipio o a los centros comerciales. Estas vías de comunicación se congestionan a las horas de salida ya que la mayoría de la gente sale a trabajar y sólo hay una avenida la principal que tiene como vía de ida y vuelta la autopista México-Querétaro pero que es usada por los habitantes de cinco desarrollos habitacionales de la zona.

El Conjunto Habitacional San Miguel de Cofradía no se había entregado al municipio hasta hace un año, lo cual provocó muchas anomalías, al no poder demandar el pago de agua y luz a los habitantes ya que no podían exigir el contrato hasta que el desarrollo habitacional estuviera registrado. Esta situación provocaba molestia a los beneficiados ya que constantemente les cortaban el suministro de luz y en ocasiones duraba días completos.

A partir de que la obra se registró en el municipio, la **recolección de basura** mejoró pues ahora ya es constante, anteriormente era un servicio privado lo que provocaba que la gente dejara las bolsas de basura en las vías públicas. Por otro lado el mantenimiento municipal en áreas verdes y avenidas apenas está entrando, lo cual provoca mucho descontento de los habitantes.

#### **Recolección de basura en Cofradía I**

(foto 12)

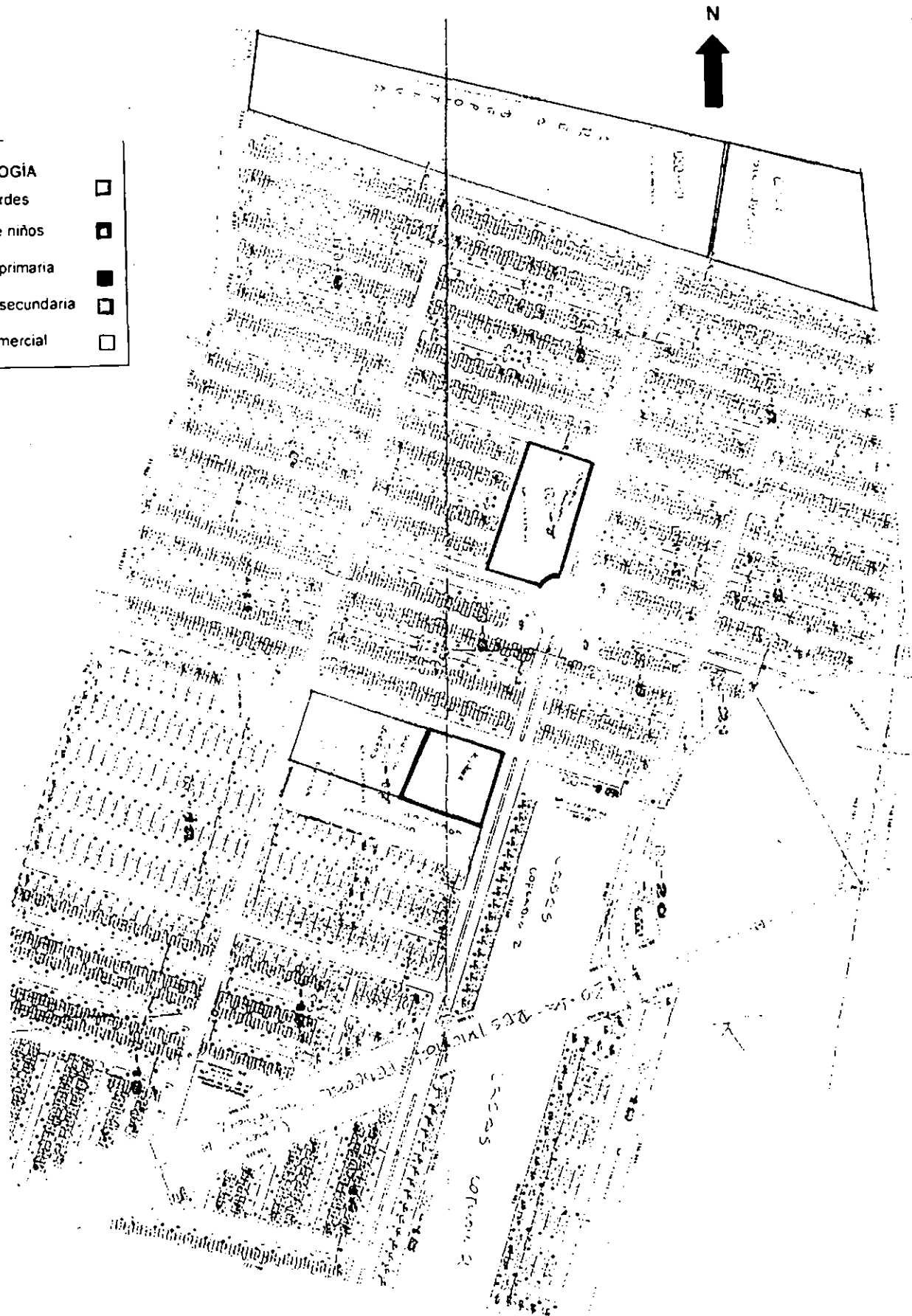


Foto: Omar Sánchez

# SAN MIGUEL DE COFRADIA

## (PRIMERA SECCIÓN)

SIMBOLOGIA	
Áreas verdes	□
Jardín de niños	■
Escuela primaria	■
Escuela secundaria	□
Zona comercial	□



## CAPITULO 4

### "UN LUGAR DONDE VIVIR SAN MIGUEL DE COFRADÍA"

En este capítulo presento el análisis de los datos que obtuve aplicando 50 cuestionarios a los habitantes de San Miguel de Cofradía, dividiéndolo en cuatro apartados de los cuales en el primero describí a las familias, en el segundo a las viviendas en las que habitaban anteriormente y en las actuales, en el tercero destaco características de su vida cotidiana y en el último apartado analizo la satisfacción que siente la población hacia su nueva vivienda.

#### 4.1 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LAS FAMILIAS DE SAN MIGUEL DE COFRADIA.

Este apartado se refiere en general a las particularidades que presentan los hogares de este conjunto, con respecto a los **miembros que lo integran**, el **sexo del jefe**, el tipo de **grupo familiar** al que se refiere y sus características.

Debido a la reciente construcción del conjunto no hay muchos datos sobre la población que vive ahí, la única referencia es el Censo General de Población y Vivienda del 2000 en donde se manifiesta que en ese entonces vivían 110 personas, en 28 casas habitadas de las cuales el 46% eran hombres y 53% mujeres. De esta población el 58% eran adultos mayores de 18 años siendo 43% hombres y 56% son mujeres. De los 24 hogares, 79% eran de jefatura masculina y 20% de jefatura femenina. Sin embargo, para el 2000 la unidad habitacional apenas comenzaba a habitarse.

Los datos obtenidos en la encuesta aplicada indican que los grupos familiares que habitan en el conjunto habitacional San Miguel de Cofradía están integrados de

2 a 5 miembros predominando los hogares de 3 y 4 personas, lo cual nos indica que se trata de familias pequeñas, ya que el promedio de habitantes por vivienda es de 3.5 miembros, también podemos suponer que se trata de familias de reciente creación o con pocos hijos, en donde no existe el problema de hacinamiento.

En el cuadro 1, podemos ver la composición de los hogares entrevistados, en donde encontramos que entre los **jefes de familia** el 92% son varones y sólo el 8% mujeres, siendo en su mayoría familias nucleares con 1 o 2 hijos. También encontramos que entre las familias extensas además del grupo nuclear está la suegra de uno de los dos cónyuges, sin encontrar otro tipo de familiar en el grupo, sin duda esto significa que esta persona es de gran ayuda para cuidar de la prole y de las tareas domésticas cuando la pareja sale a trabajar.

La **edad promedio** de los jefes de familia es de 34.6 años dentro de un rango de 26 a 54 años predominando los 30 años, lo cual indica que hasta un 68% se encuentran en un ciclo inicial en donde las demandas de servicios son muy específicas debido a que existen niños y se requiere de equipamiento escolar, de áreas recreativas, de servicios de salud y de áreas comerciales.

Es curioso observar que las familias que se encuentran en los ciclos intermedio y avanzado no presentan ningún caso de jefas de familia, todas éstas son familias nucleares. El 22% que se encuentran en el ciclo intermedio, generalmente tiene jóvenes que hacen más uso de las áreas verdes o deportivas para reunirse con las amistades, las vías de comunicación para trasladarse hacia otros sitios de entretenimiento o a la escuela, además que las instalaciones de la casa requieren ser diferentes, ya que los jóvenes demandan privacidad.



## CUADRO 1

### CARACTERÍSTICAS DEL HOGAR Y CICLO VITAL SEGÚN SEXO. (% de encuestados)

SEXO DEL JEFE DE FAMILIA	FEMENINO	MASCULINO	TOTAL
TIPO DE HOGAR			
NUCLEAR O MONOPARENTAL	6	86	92
EXTENSA	2	6	8
CICLO VITAL DE LA FAMILIA			
INICIAL	8	60	68
INTERMEDIO		22	22
AVANZADO		10	10

Fuente: Encuesta propia 2003.

#### 4.2 CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS DE LAS FAMILIAS DE SAN MIGUEL DE COFRADIA.

El **nivel socioeconómico** de las familias se basa en las potencialidades económicas de los integrantes, especialmente de su jefe y el cónyuge, ya que "buena parte de la satisfacción de las necesidades básicas de la familia van a depender de las características del jefe, de su posición en la estructura económica y por ende de su nivel de remuneración (Villavicencio, Esquivel y Durán, 2003: 18).

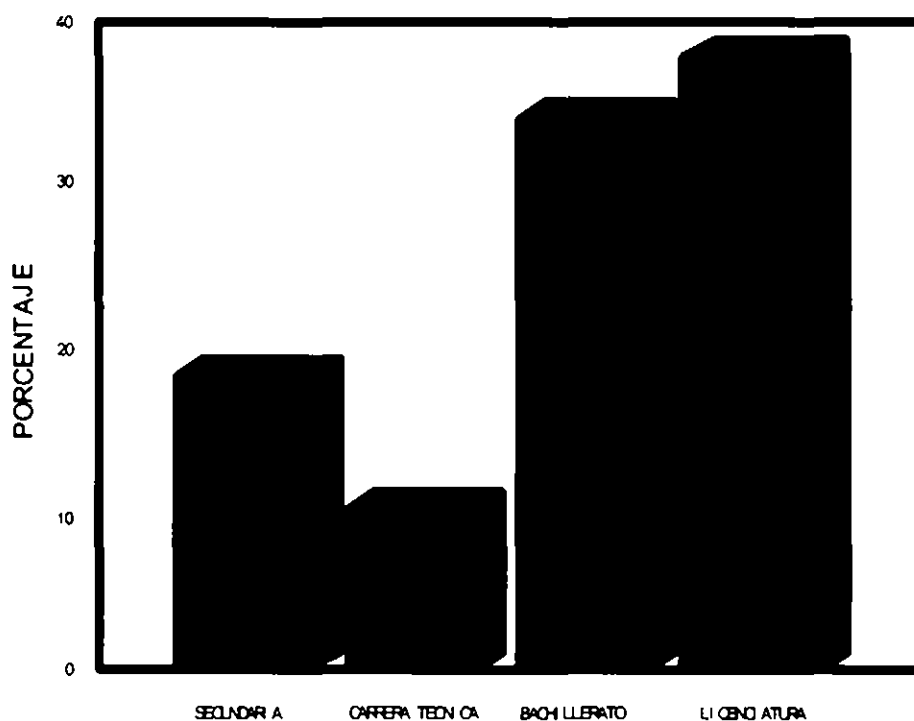
Para poder caracterizar a las familias es muy importante conocer el nivel escolar de los jefes de familia y de sus cónyuges, en este caso con la información obtenida, podemos inferir que el nivel escolar de los jefes de familia del conjunto habitacional Cofradía es medio-alto ya que el 44% declara tener estudios de bachillerato o carreras técnicas, el 38% estudiaron una carrera profesional y el 18% cuenta con estudios de secundaria y no se reporto ningún caso en donde el jefe de familia sólo tuviera primaria (Ver gráfica 1).

Por otro lado el **nivel de estudios** de los cónyuges (en este caso mujeres) es un poco más bajo: el 42% cuenta con estudios de bachillerato o carreras técnicas, 32% estudiaron una carrera profesional, el 9% estudió sólo secundaria y se reporta 1% que estudió la primaria. Esto probablemente es porque se da mayor apoyo a los varones ya que se tiene la idea que son los proveedores en el hogar.

El nivel escolar además de coincidir con los ingresos económicos condiciona en buena medida el estilo de vida, ya que los habitantes de más altos niveles demandan servicios de buena calidad, así como contar con un reglamento para evitar problemas con los vecinos, además de tener mayores recursos monetarios para mantener en buen estado su vivienda.

**Gráfica 1**

## ESCOLARIDAD DEL JEFE



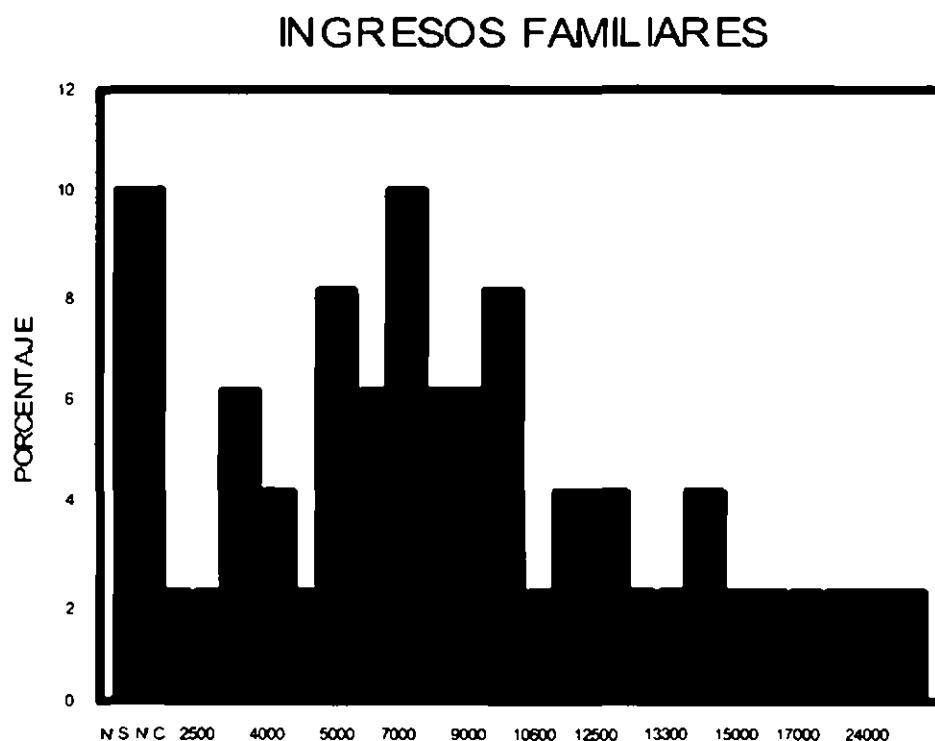
Fuente: Encuesta propia 2003.

El 60% de las familias entrevistadas se mantiene con el sueldo de una sola persona, este ingreso oscila entre los 1,000 y los 35,000 mensuales, el promedio es de 9,568 pesos al mes, es decir 7.5 vsmm., considerando que tenemos un sesgo muy grande ya que es una sola familia la que tiene ingresos de 35,000 pesos.

Entre los habitantes entrevistados encontramos gran heterogeneidad en cuanto a sus ingresos, sin duda todos están muy por encima del salario mínimo, en contra de los que se podría pensar ya que las viviendas son de interés social, lo cual obliga a que los fondos de viviendas sean más estrictos cuando brindan un crédito a

los beneficiarios ya que existe un reglamento en donde los trabajadores sujetos a crédito para este tipo de vivienda deben percibir menos de 4.5 vsmm.

**Gráfica 2**



Fuente: Encuesta propia 2003.

Los ingresos dependen de la actividad económica que se desempeñe, ya sea del varón o de la mujer<sup>9</sup>. El 80% de los activos son empleados de alguna empresa

<sup>9</sup> Uno de los cambios importantes que están manifestando los hogares mexicanos es el gradual desplazamiento de la figura del hombre como proveedor único y la consecuente ampliación del número de hogares con mujeres que realizan trabajo extradoméstico (Tuirán citado en (Villavicencio, Durán y Esquivel, 2003: 18).

privada o pública, requisito indispensable para ser acreedor a un crédito de vivienda, lo cual también permite mayor estabilidad económica. Entre otras actividades se encuentra el de dueño de algún comercio dentro del conjunto habitacional (10%), los trabajadores por cuenta propia (8)% y los jubilados o pensionados (2%).

La distancia es un aspecto importante que debe considerarse al momento de elegir una vivienda, en este caso la distancia que recorren los habitantes no es mucha ya que la mitad de los encuestados trabajan en municipios cercanos entre los que destacan Naucalpan y Cuautitlán Izcalli, Tepotzotlán y Tlalnepantla, pero el resto de los empleos se encuentran en el Distrito Federal sobresaliendo las delegaciones Cuauhtémoc y Azcapotzalco con el 10% cada una (ver gráfica 3), estas grandes distancias provocan pérdida de tiempo en los traslados, cambios de hábito en la comida, deterioran las relaciones con la familia o el descuido de los menores.

Generalmente las mismas inmobiliarias sugieren a los demandantes la compra de vivienda en los conjuntos habitacionales que se encuentran más cerca de su lugar de trabajo, pero en muchos casos no es posible ya que se construyen en la periferia y los encuestados que trabajan en las delegaciones centrales no tienen otra opción.

### Gráfica 3



Fuente: Encuesta propia 2003.

### 4.3 LA VIVIENDA ANTERIOR

Las familias que viven en el conjunto de acuerdo a la encuesta, provienen de diversas partes de la Ciudad y la Zona Metropolitana debido a que la venta de estas casas estuvo abierta a todo publico. El 32% anteriormente vivía en alguna delegación

de la Ciudad de México, destacando Azcapotzalco (12%) y de los casos que provienen de municipios del Estado de México (68%) predomina Cuautitlán Izcalli (18%). (Ver el cuadro 3).

Así en el siguiente cuadro se puede ver que no hubo mucha movilidad de residencia entre los encuestados, ya que la mayoría son provenientes de municipios del norte, esto puede ser por diferentes causas entre las que destaca la identidad con el lugar o el no alejarse de la familia y de los amigos y hay algunos otros que tuvieron la oportunidad de mejorar sus condiciones de vida o de adquirir un patrimonio.

De los que provienen de diversas partes de la ciudad lo hacen con la idea de liberarse de los males de la ciudad como la inseguridad, el ruido y las aglomeraciones o tal vez el cambio de trabajo.

**Cuadro 3**  
**LUGAR DE PROCEDENCIA DE LAS FAMILIAS ENTREVISTADAS**  
 (% por encuestados)

<b>Unidad Territorial</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>DELEGACIONES</b>	
CUAHUTEMOC	2
MIGUEL HIDALGO	8
AZCAPOTZALCO	12
GUSTAVO A. MADERO	8
IZTAPALAPA	2
<b>MUNICIPIOS</b>	
NAUCALPAN	14
ATIZAPAN DE ZARAGOZA	8
COACALCO	2
ECATEPEC	6
TLALNEPANTLA	12
TULTITLAN	2
CUAUTITLAN IZCALLI	18
CUAUTITLAN DE ROMERO RUBIO	2
TEPOTZOTLAN	4

Fuente: Encuesta Propia 2003.

También hay habitantes en menor cantidad pero que provienen de municipios más alejados de la ciudad que buscan irse acercando a ella, como es el caso de Tepotzotlán, Cuautitlán de Romero Rubio y Tultitlán.

Como mencioné, la compra de estas viviendas significó una oportunidad para muchas familias de tener la tranquilidad y seguridad de una vivienda propia ya que



sólo 36% habitaba en casa propia, el 42% rentaba y el resto vivía en casa prestada o compartida.

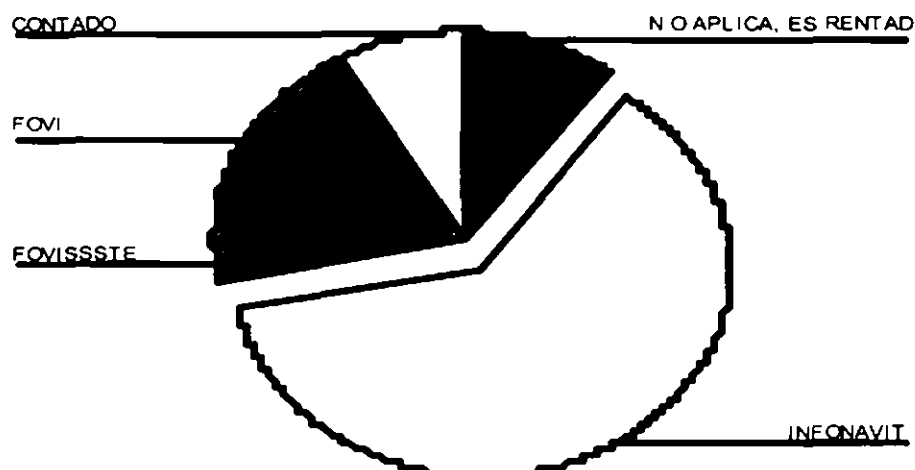
Además el 32% pudo hacer el cambio de vivir en un departamento en donde existen los problemas con los vecinos y el ruido excesivo por una casa unifamiliar en donde podrá tener mayor privacidad. Sin embargo, los habitantes encuestados declararon que había varias razones para extrañar su vivienda entre las que destacan la localización (20%), los familiares y amigos que vivían cerca (18%), el 16% el tamaño de su vivienda anterior (16%) y el ambiente, sus lugares de frecuencia y su privacidad (46%).

Es decir, todo parece indicar que la vivienda anterior tenía una ubicación más céntrica hacia la ciudad o que las personas estaban más identificadas con su barrio, sin embargo, buscaron, con la nueva vivienda mejorar su estilo de vida.

Según la encuesta, 9 de cada 10 residentes son propietarios de las casas que habitan, consiguiéndolas mayoritariamente a través del INFONAVIT (62%), organismo que se enfoca a las empresas privadas. Esto es indicativo de que gran parte de las personas que viven aquí son empleados asalariados y con prestaciones, además de ser créditos con mayor acceso. El 18% lo obtuvieron por crédito bancario (SHF) al cual acceden personas con mayor nivel económico ya que los intereses son más altos (el 4% anual que cobran los fondos de vivienda), y sólo el 2% lo obtuvieron por FOVISSSTE debido a que los trámites se hacen burocráticamente y son más tardados además de que el Estado no proporciona tanto crédito como las empresas privadas. El resto las adquirió de contado. El pago de estos créditos oscila entre 600 a los 3,800 pesos mensuales, predominando los pagos de 1,000 a 1,200 pesos, correspondiendo los pagos más bajos a los créditos de los fondos de vivienda (ver gráfica 5).

**Gráfica 5**

## CRÉDITOS DE VIIVENDA



Fuente: Encuesta Propia 2003.

### 4.4 VIDA COTIDIANA EN LA NUEVA VIVIENDA

El habitar una vivienda tiene que ver con poder reproducirse socialmente, es decir sentirse en un ambiente agradable y seguro, un lugar que cubra las necesidades de la familia tanto física como socialmente.

Es por eso que en los datos que nos proporcionaron los encuestados sobre las razones por las que eligieron esta vivienda, obtuvimos los siguientes datos, el 32% le pareció una oportunidad de inversión para obtener un patrimonio; el 20% declaró que el lugar es más tranquilo y seguro que en su vivienda anterior y el 12% por la comodidad y economía de la casa. Con estos datos podemos considerar que

el conjunto habitacional es de reciente construcción y los conflictos aun no se perciben, pero qué pasará cuando se manifieste el desinterés por las mejoras de las áreas comunes, o por su vivienda, y la convivencia se deteriore y surjan problemas vecinales de falta de mantenimiento y delincuencia.

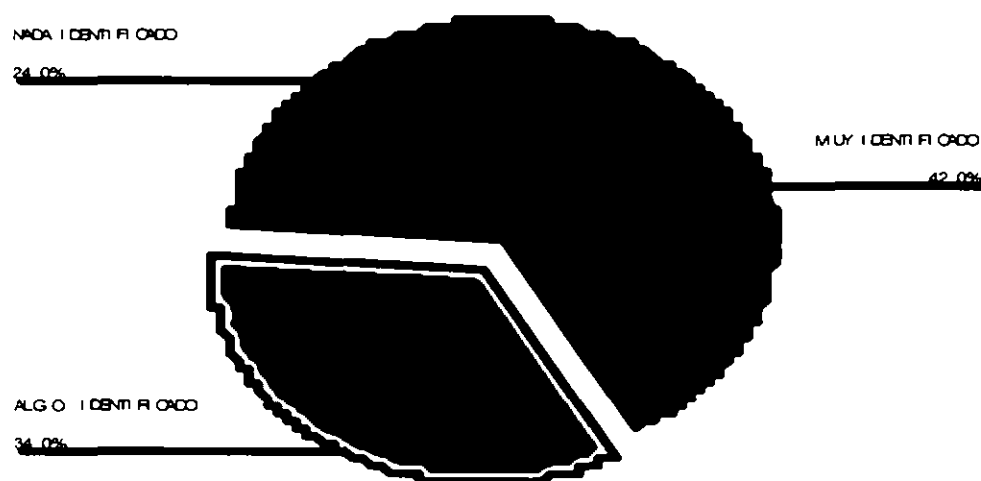
La identificación con un lugar, en este caso con su conjunto habitacional y su entorno se va creando con el paso de años y a través de diferentes experiencias, por ejemplo: cuando se pasea por el conjunto, cuando se convive con los vecinos, cuando se organizan para mejorar las áreas comunes, cuando se reconocen como parte de él, etc.

En este aspecto los datos que nos arrojaron los encuestados se presentan de la siguiente manera: el 76% declararon que se sienten identificados con el estilo de vida del conjunto habitacional de Cofradía I y sólo el 24% no lo está (Ver gráfica 6).

Es difícil creer que en el tiempo que llevan de vivir (máximo cuatro años) aquí haya tanta gente identificada, pero cuando preguntamos que si acostumbraban pasea por el conjunto habitacional el 64% dijo sí hacerlo debido a que el lugar es tranquilo, no hay tránsito de transporte público, ni aglomeraciones de gente, pero el resto no lo hace por falta de tiempo.

Gráfica 6

## SE IDENTIFICA CON EL CONJUNTO



Fuente: Encuesta Propia 2003.

Otra pregunta muy importante para comprobar la identificación es cuando se cuestiona si le gustaría cambiarse de casa, a lo cual el 76% contestó que no, porque el conjunto habitacional cumple con las características que esperaban, su estilo de vida es diferente ya que pueden disfrutar de una casa unifamiliar, con patio trasero y delantero propios y no se comparten tantos espacios como en un departamento o una casa particular.

Algunos otros elementos para medir la identificación es el tener amigos y familiares dentro del conjunto, el 44% dijo que los jóvenes y niños sí tienen amigos y conviven con ellos.

Estos elementos son empleados hasta la fecha para comprobar una buena convivencia e identificación entre las familias encuestadas, sin embargo queda para una futura investigación ¿Qué pasará con el paso del tiempo con las relaciones entre los vecinos?, ¿Y qué pasará cuando los niños se conviertan en jóvenes?.

Sin embargo, aún se pueden ver rastros de personas que se resisten a aceptar en su totalidad el lugar, por ejemplo, el 32% en su tiempo libre prefieren salir a pasear hacia otro municipio y sólo el 24% visita el centro comercial cercano y el 12% visita a su familia que no siempre vive en el mismo municipio. Otro aspecto de resistencia se ve cuando un habitante realiza sus compras de mandado, por lo tanto, estos habitantes no se han identificado del todo ya que prefieren la mayoría (64%) realizarlo en el centro comercial en donde se encuentran marcas conocidas y sólo el 30% lo hace en el tianguis del barrio.

#### **4.5 RELACIONES VECINALES**

Las relaciones vecinales dependen de varios factores, entre ellos la privacidad que se tenga con respecto a los demás, el apego a las reglas fijadas, y el respeto hacia lo ajeno. Este es sin duda el tema básico cuando nos referimos a los conjuntos habitacionales, sin embargo debido al nuevo diseño horizontal de los conjuntos esto está cambiando, ya que las viviendas se pueden personalizar con más facilidad.

Debido a las construcciones que se están realizando como es nuestro estudio de caso, la privacidad de los vecinos es mayor ya que a diferencia de un edificio, en estos prototipos ya no se tienen que compartir las escaleras, ni los pasillos, ni el cajón de estacionamiento. Esta tipología es más independiente, claro siempre apegándose a un reglamento de condóminos, en el que se establece que los habitantes son copropietarios, es decir, que todos los propietarios son dueños las áreas comunes.

En San Miguel de Cofradía, el 76% de los habitantes encuestados declararon que las relaciones con sus vecinos es buena y para el 20% es regular, aunque sólo el 38% visita a sus vecinos para platicar o tomar un café. "Para muchos de los habitantes de un conjunto habitacional intimar demasiado con los que viven cerca constituye arriesgar su independencia y privacidad, de ahí que la gente prefiera limitar la relación con los vecinos a sólo el saludo y deja para los amigos ( que no siempre viven en el mismo espacio habitable) una mayor intimidad" (Villavicencio, Esquivel, Durán y Sánchez Mejorada, 2003: 11).

Sin embargo, la mayoría de los problemas que encuentran en el desarrollo habitacional tiene que ver con las acciones de los vecinos como se puede apreciar en el cuadro 4, en donde destacan los problemas por tirar basura en la calle, la suciedad de los perros y la falta servicios públicos de vigilancia y de seguridad.

Se ha dicho que a mayor nivel socioeconómico, los conflictos entre vecinos son menores, debido a que se tiene mayor educación. Sin embargo a pesar de que analizamos el nivel socioeconómico de la población en donde la mayoría de la gente encuestada está entre los más altos, en el cuadro 4 se observa que el problema de dejar basura en la calle y no limpiar la suciedad de los perros está muy latente y si este tipo de problemas persisten, difícilmente el desarrollo urbano va a conservar la visión urbana con que fue construido.

**Cuadro 4**

**PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS POR LOS HABITANTES**  
**(% de encuestados)**

<b>PROBLEMA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
NINGUNO	10
DESTRUCCION DE AREAS VERDES	14
SUCIEDAD DE PERROS	16
BASURA EN LA CALLE	18
FALTA DE MATENIMIENTO EN GENERAL	4
FALTA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD	16
FALTA DE SERVICIOS(AGUA, LUZ, TRANSPORTE)	16
HAY MUCHO RUIDO	2
N/S N/C	4
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

Fuente: Encuesta Propia 2003.

El ser vecino también implica un intercambio de bienes y servicios, esto dependerá de la intensidad de las relaciones y la reciprocidad que se ha establecido entre los vecinos (Villavicencio, Esquivel, Durán y Sánchez Mejorada 2003: 12).

#### **4.6 EVALUACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL**

Se realizaron varias preguntas a las familias encuestadas para evaluar los servicios que Cofradía I le estaba brindando a los habitantes y estos fueron los resultados (ver cuadro 5).

**CUADRO 5**  
**EVALUACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL**  
**(% DE ENCUESTADOS)**

<b>DESDE QUE AÑO VIVE AQUÍ</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2003</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SERVICIOS</b>					
BUENOS	2	10	20	12	44
REGULARES	-	16	18	16	50
MALOS	2	2	-	2	6
	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
<b>MATERIALES</b>					
BUENOS	2	8	14	10	34
REGULARES	2	16	24	16	58
MALOS	-	4	-	4	8
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
<b>LOCALIZACIÓN</b>					
MUY LEJOS	4	12	16	12	44
ALGO LEJOS	-	8	18	10	36
NADA LEJOS	-	8	4	8	20
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
<b>ESPACIO</b>					
SUFICIENTE	4	16	24	26	73
INSUFICIENTE	-	12	14	4	30
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>100</b>

Fuente: Encuesta Propia 2003.



Respecto a los servicios públicos, la mitad de las personas entrevistadas declaró que los servicios funcionan de manera regular, ya que en ocasiones hay deficiencia, como en el caso de la recolección de basura, o en el suministro de luz. Estos problemas han surgido debido a que la obra se registró en el municipio hasta tres años después de su construcción y no todos los habitantes los saben, pero sí son aspectos que les molestan en exceso.

En el siguiente apartado del cuadro, registramos su opinión sobre los materiales de construcción de las casas y encontramos que el 58% de los encuestados aseguran que son de regular calidad, ya que en sus viviendas con las lluvias se ha filtrado el agua, o han tenido problemas con los muebles de los baños, o con pequeñas goteras. La deficiencia de los materiales en estas casas se debe básicamente al poco presupuesto que se les asigna debido a su carácter de viviendas de interés social y porque son construidos con materiales de baja calidad para que las constructoras obtengan mayores ganancias.

La localización del conjunto es la razón de mayor descontento entre los habitantes (80%), ya que sus traslados son más largos que antes tanto para el trabajo como para la vista con los familiares y amigos. Estos nuevos conjuntos habitacionales se construyen en zonas periféricas de la ciudad, porque hay mayor oferta de suelo, y en la periferia se pueden edificar conjuntos de gran tamaño.

Finalmente respecto al espacio interior de la vivienda todo parece indicar que no hay mucho problema porque las familias, tienen pocos integrantes, además que están en la etapa inicial en donde aún los niños no reclaman cierta privacidad y la mayoría de las viviendas tienen la opción de ampliar una o dos recámaras.

## CONCLUSIONES

El estudio de caso de San Miguel de Cofradía I nos ha permitido conocer un poco más acerca de la expansión periférica de vivienda hacia la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, desarrollo que a su vez ha sido provocado por las empresas inmobiliarias privadas que han preferido la edificación de casas unifamiliares en lugares más tranquilos y seguros de la ciudad, pero llevándose grandes ganancias.

Estos ingresos se han obtenido a través de conseguir el suelo más barato y mantener un mercado asegurado a través de viviendas de interés social, edificadas de manera idéntica con sus particulares características de ser pequeñas y construidas con materiales de baja calidad, sin detenerse a pensar cuales son las necesidades de los futuros habitantes, como ya lo hemos revisado en los capítulos anteriores.

De modo que para llegar a conclusiones específicas, lo primero es retomar las preguntas que realicé al inicio de esta investigación, que son éstas: ¿Cómo usan y experimentan estos espacios las personas que los habitan? Y de esta pregunta tan general desprendo las siguientes interrogantes: ¿quiénes son y de dónde vienen los nuevos pobladores?; estas familias, ¿qué tanto tienen que cambiar sus hábitos cotidianos como: actividades de recreación, sus estrategias domésticas para hacer las compras, el cuidado a los niños, la convivencia familiar y horas de comida para poder disfrutar de este nuevo patrimonio?, ¿qué es lo que esperan los demandantes con su nueva vivienda y del modo de vida que ésta trae consigo?

Para contestar estas preguntas fueron planteadas las siguientes hipótesis.

1. La gente que accede a una vivienda en un conjunto urbano en la periferia, llega en busca de un nuevo modo de vida, es decir, persiguen la seguridad de la propiedad y la tranquilidad de una vida que no tenían en el lugar donde vivían antes.
2. La nueva vivienda implica que los habitantes tengan que cambiar sus hábitos cotidianos, como tiempos de traslado, de comida, de visita a familiares o amistades, para poder adaptarse a su nuevo patrimonio.
3. El optar por una vivienda en la periferia trae consigo la ruptura de redes y lazos que tenían en la vivienda anterior. Los lazos de amistad que se dan en estos conjuntos son muy limitados debido a la falta de tiempo, ya que muchas de las personas tienen sus actividades principales en otra parte de la ciudad.

La comprobación o no de estas hipótesis es la base de mis conclusiones.

En la primer hipótesis donde planteo que los habitantes al mudarse a una vivienda de este conjunto habitacional buscan un nuevo modo de vida, se comprobó ya que algunas de estas familias (36%) antes de vivir aquí tenían ya una vivienda propia, pero aprovecharon la oportunidad de adquirir una nueva vivienda para mejorar el nivel, estos desarrollos habitacionales, están edificados con una imagen urbana en donde las casas se construyen de forma horizontal, gozando de un patio trasero y con espacio para un auto en la parte delantera, todas del mismo estilo, pintados uniformemente y con bonitos acabados por fuera, las cuales llaman más la atención que habitar un departamento con fachada de tabique rojo en donde la privacidad de los habitantes es violada por los mismos vecinos.

Además de que la gran mayoría de los vecinos manifiestan sentirse identificados con el modo de vida que el conjunto habitacional les está dando, es por

eso que pasean por el conjunto, en general se llevan en bien con sus vecinos, y muy pocos señalan que les gustaría cambiarse, pero a un lugar más céntrico.

En otra parte de esta misma hipótesis se menciona que las familias buscan asegurar un patrimonio para cuando estén en edad avanzada y posteriormente para afianzar el futuro de los suyos, esta parte se puede comprobar a través de las declaraciones de los encuestados, ya que el 52% señaló que las principales razones para adquirir esta vivienda fueron por ser propietarios del lugar en donde viven y olvidarse de seguir pagando una renta. Esto da como resultados que 9 de cada 10 son dueños de la casa que habitan actualmente.

En cuanto a la tranquilidad del lugar, sin duda alguna los habitantes la valoran mucho aprueban, ya que en las preguntas acerca de los problemas dentro del conjunto habitacional, pocos declararon que en este lugar se presente algún acto de delincuencia o drogadicción y nadie declara que existe exceso de ruido o aglomeraciones, a diferencia de lo que se dice de los conjuntos de las zonas céntricas.

La hipótesis dos, no se comprobó ya que las familias encuestadas no se movieron mucho de su lugar de origen, y la mayoría proceden de municipios cercanos a Cuautitlán Izcalli y no manifiestan haber cambiado demasiado sus hábitos cotidianos, como el traslado y la hora de comida. Sin embargo, en la pregunta de ubicación del conjunto con respecto a sus actividades principales, la mayoría señaló que la vivienda se ubica lejos de sus actividades principales, como el trabajo, la escuela, o la visita a familiares.

En la última hipótesis de mi investigación sugiero que el cambio de casa trae consigo la ruptura de redes y lazos que tenían en su vivienda anterior, sin embargo no se comprobó ya que en los datos se manifiesta que poco más de la mitad dedica su tiempo libre para visitar a sus familiares o recorrer sus rumbos anteriores, lo cual

nos indica que no importan los traslados ya que los lazos familiares y de amistad son más fuertes.

También planteó que los lazos de amistad que se dan en estos conjuntos son muy limitados por la falta de tiempo, esto se fue comprobando ya que la mitad de los encuestados no tiene amigos o familiares dentro del conjunto porque no tiene tiempo.

Esta es la respuesta a mis hipótesis, como podemos ver algunas se verifican otras no, pero son el resultado de este trabajo. Aunque esta investigación sólo es una pequeña parte de mucho que se puede encontrar, y dejo pendientes algunas interrogantes como el que después de que pase la sensación de tener una vivienda nueva tan planificada en donde todas las casas se ven bonitas, pintadas del mismo color, con las fachadas iguales, y los pequeños jugando en las áreas verdes. ¿qué va a sucederá cuando estos pequeños crezcan y demanden sus lugares de reunión o espacios en las casas? y ¿cuándo la delincuencia y drogadicción empieza a inmiscuirse dentro del conjunto? y ¿cuándo se pierda la imagen urbana porque las fachadas y colores se cambiaron?.

## BIBLIOGRAFIA

COULOMB, R. *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010*, México, observatorio de la ciudad de México 2000.

DUCCI, E. "Evaluación de programas habitacionales Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa" en *La política habitacional en México y América Latina*, México, UAM-A 1998.

DUHAU, E. *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit*. México, Colegio de México, 1998.

ESQUIVEL M, R. Flores. *Elementos demográficos para el estudio sociológico de la población*, México, UAM-A 1997.

HIERNAUX, D y A. Lindón "Modos de vida y utopías urbanas". En *Revista Ciudades Procesos de metropolización*. No. 53. México Red Nacional de Investigación Urbana. Enero-Marzo 2002.

KAËS, R. "Vivir en los grandes conjuntos". En *Vivir en los grandes conjuntos habitacionales*. Madrid, Editorial Católica, 1970.

MAYA, E. "La zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)". En *El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, México, sector de la construcción, 1999.

MAYA, E. "Concepto de vivienda". En *El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, México, sector de la construcción 1999.

SAFA, P. "*Vecinos y vecindarios en la Ciudad de México*". "Un estudio sobre la construcción de las identidades vecinales en Coyoacán, D.F" Centro de Investigaciones y Estudio Superiores en Antropología Social, Universidad Autónoma Metropolitana- Izatapalapa, Porrúa, México, 1998.

SALAZAR, C. "Las mujeres de los hogares populares urbanos y el manejo cotidiano del espacio" en *Anuario de estudios urbanos*, México, Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco, 1995.

SCHTEINGART, M. "Formas de producción de la vivienda y políticas habitacionales del Estado". En *Los productores del espacio habitable Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. El Colegio de México, México 1989.

SCHTEINGART, M. y B. Graizbord "la oferta del suelo para uso habitacional". En *Los productores del espacio habitable Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. El Colegio de México, México 1989.

VILLAVICENCIO, J. y A. Durán. "Características territoriales de la zona metropolitana de la Ciudad de México". En *Dinámica urbana y procesos socio-políticos*. Observatorio de la Ciudad de México, UAM-A, México 1993.

VILLAVICENCIO, J. y A. Durán. "La vivienda en la ZMCM". En *Dinámica urbana y procesos socio-políticos*. Observatorio de la Ciudad de México, UAM-A, México 1993.

VILLAVICENCIO. J, A. Durán, M. Esquivel, A. Giglia. " Introducción". En *Las condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México*. México UAM-Azcapotzalco, 2000.

VILLAVICENCIO. J, M. Esquivel y A. Durán, "Un estudio de conjuntos habitacionales". En *Reporte de investigación*, México, UAM-A, 2003.

VILLAVICENCIO. J, M. Esquivel, A. Durán y C. Sánchez Mejorada. "Como se vive en los conjuntos habitacionales en la Ciudad de México. El proceso de habitar". En *Reporte de investigación*, México, UAM-A, 2003.

VILLAVICENCIO. J, M. Esquivel y A. Durán, "Los conjuntos habitacionales en la Ciudad de México, la vivienda y los habitantes". En *Reporte de investigación*, México, UAM-A, 2003.



## **PÁGINAS DE INTERNET**

Casas ARA. Portal de Internet: **[www.casasara.com](http://www.casasara.com)** México 2003.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Portal de Internet:  
**[www.inegi.gob](http://www.inegi.gob)** México 2003.

# **ANEXOS**

Buenas tardes mi nombre es Flor Magaña estudiante de la Universidad Autónoma Metropolitana, actualmente estoy realizando mis encuestas para mi tesina, me permite realizarle algunas preguntas, que solo se usaran con fines estadísticos. Gracias.

### COMPOSICIÓN FAMILIAR

1. ¿Cuántos miembros hay en la familia?

No.	Parentesco respecto al jefe de familia	edad	sexo	e. civil	Escolaridad	Ocupación Principal (1)	Ubicación del empleo (o escuela)	Ingreso mensual
	JEFE							

#### 1. Ocupación principal

- |                              |                                  |                           |
|------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1). empleado u obrero        | 4). Patrón o empresario          | 7). Jubilado o pensionado |
| 2). Jornalero o Peón         | 5). Trab. Familiar no remunerado | 8). Estudiante            |
| 3). Trabajador por su cuenta | 6). Ama de casa                  | 9). No trab. ni estudia   |
|                              |                                  | 99). Sin datos            |

### VIVIENDA ANTERIOR

2. ¿En donde vivía antes?

Colonia \_\_\_\_\_  
 Delegación o Municipio \_\_\_\_\_  
 Estado \_\_\_\_\_

3. ¿Qué tipo de vivienda era?

Casa sola \_\_\_\_\_ Dúplex \_\_\_\_\_ Departamento \_\_\_\_\_ Vecindad \_\_\_\_\_ Otro \_\_\_\_\_

4. ¿Esta vivienda era?

Propia \_\_\_\_\_ Rentada \_\_\_\_\_ Prestada \_\_\_\_\_ Compartida \_\_\_\_\_ Otro \_\_\_\_\_

5. ¿Qué es lo que más extraña de su vivienda anterior?

---



---



---

### VIVIENDA ACTUAL

6. ¿En qué año llegó a esta vivienda? \_\_\_\_\_

7. ¿Esta vivienda es?

Propia \_\_\_\_\_ Rentada \_\_\_\_\_ Prestada \_\_\_\_\_ Compartida \_\_\_\_\_ Otro \_\_\_\_\_

8. ¿Porque razones buscó esta vivienda?

---

---

---

### CREDITO

9. ¿Cómo obtuvo esta vivienda?

10. ¿Cuánto tiempo se tardaron en entregarsela?

11. ¿Cuánto dio de enganche?

12. ¿Cuánto paga actualmente?

### ORGANIZACIÓN

13. ¿Están organizados para administrar el conjunto?

Si \_\_\_\_\_ ¿Cómo? \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_

14. ¿Existe cuota de mantenimiento?

Si \_\_\_\_\_ ¿De cuánto? \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_

### MODO DE VIDA

15. ¿Usted Podría decir que:

Se siente muy identificado con el conjunto \_\_\_\_\_

Se siente algo identificado con el conjunto \_\_\_\_\_

Se siente nada identificado con el conjunto \_\_\_\_\_

¿Por qué?

---

---

---

16. ¿Acostumbra a pasear por el conjunto?

Si \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_ ¿Por qué? \_\_\_\_\_

17. ¿Tiene familiares o amigos en esta colonia?

Si amigos \_\_\_\_\_ Si familiares \_\_\_\_\_

Ambos \_\_\_\_\_ No nadie \_\_\_\_\_

18. Los jóvenes y niños de la familia acostumbran reunirse con amigos de la edad en las áreas colectivas para jugar o platicar?

Si \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_ ¿Por qué? \_\_\_\_\_

19. ¿A dónde acostumbran ir los adultos de la familia cuando tienen tiempo libre?

No hay tiempo libre, no salen \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_

20. ¿Le gustaría cambiarse de casa?

Si \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_ ¿Por qué? \_\_\_\_\_

21. ¿En dónde acostumbra a realizar sus compras del mandado?

---

22. ¿Qué le da esta vivienda que no le daba la anterior?

---

### RELACIONES VECINALES

23. Las relaciones que mantiene con sus vecinos son:

Buenas \_\_\_\_\_ regulares (solo de saludo) \_\_\_\_\_ Malas \_\_\_\_\_

24. Ha visitado recientemente algún vecino para tomar café, charlar, etc.

Si \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_ ¿Por qué? \_\_\_\_\_

25. ¿Ha tenido algún problema con algún vecino?

Si \_\_\_\_\_ ¿Cuál? \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_

26. Mencione tres problemas que se presentan en las áreas colectivas del conjunto?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

27. ¿Conocía usted a algún vecino antes de vivir aquí?

Si \_\_\_\_\_ ¿Por qué se conocían ?

No \_\_\_\_\_

28. ¿Cuándo anda por el conjunto tiene miedo de que lo roben o asalten?

Si \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_

### SATISFACCIÓN

29. En general que tan satisfecho se siente en el conjunto ?

Muy satisfecho \_\_\_\_\_

Regular satisfecho \_\_\_\_\_

Nada satisfecho \_\_\_\_\_

Por qué? \_\_\_\_\_

30. Los servicios públicos son:

Buenos \_\_\_\_\_ Regulares \_\_\_\_\_ Malos \_\_\_\_\_

31. El espacio es:

El espacio en su vivienda es suficiente para los miembros de la familia \_\_\_\_\_

El espacio en su vivienda es insuficiente para los miembros de la familia \_\_\_\_\_

32. Los materiales de construcción de la vivienda son:

Buenos \_\_\_\_\_ Regulares \_\_\_\_\_ Malos \_\_\_\_\_

33. La ubicación del conjunto con respecto a su actividad principal esta:

Muy lejos \_\_\_\_\_

Mas o menos lejos \_\_\_\_\_

Nada lejos \_\_\_\_\_

HEMOS TERMINADO

GRACIAS.....

CODIGO

1. Número de folio (**folio**)

2. ¿Cuántos miembros hay en la familia? (**miembr**)

3. ¿Qué edad tiene el jefe de familia? (**jedad**)

4. ¿Qué sexo es el jefe de familia? (**jsexo**)

- 1. femenino
- 2. masculino

5. ¿Qué escolaridad tiene el jefe de familia? (**jescola**)

- 1. analfabeta
- 2. primaria
- 3. secundaria
- 4. c. técnica
- 5. bachillerato
- 6. licenciatura
- 9. n/s n/c

7. ¿Cuál es la ocupación del jefe de familia? (**jocup**)

- 0. no trabaja ni estudia
- 1. empleado/ obrero
- 2. jornalero/ peon
- 3. trabajador c. propia
- 4. patron/ empresario
- 5. t. fam no remunerado
- 6. ama de casa
- 7. jubilado/pensionado
- 8. estudiante
- 9. n/s n/c

6. ¿En dónde trabaja el jefe de familia? (**jubica**)

- 0. No aplica, no hay jefe de familia
- 1. Benito Juárez
- 2. Cuahutemoc
- 3. Miguel Hidalgo
- 4. Venustiano Carranza
- 5. Azcapotzalco
- 6. Coyoacán
- 7. Cuajimalpa
- 8. Gustavo A. Madero
- 9. Iztacalco
- 10. Iztapalapa
- 11. Alvaro Obregon
- 12. Naucalpan de Juárez
- 13. Nezahualcoyotl
- 14. Magdalena Contreras
- 15. Tlahuac

16. Tlalpan
17. Xochimilco
18. Atenco
19. Atizapan de Zaragoza
20. Coacalco
21. Chimalhuacan
22. Ecatepec
23. Huixquilucan
24. La paz (Los Reyes)
25. Tlalnepantla
26. Tlittlan
27. Cuautitlán Izcalli
28. Milpa Alta
29. Acolman
30. Cuautitlán de R.R
31. Chalco
32. Chicoloapan
33. Ixtapaluca
34. Jaltenco
35. Melchor Ocampo
36. Nextlapan
37. Nicolas Romero
38. Tecamac
39. Teoloyucan
40. Tepotzotlan
41. Texcoco
42. Tultepec
43. Zumpango
44. Fuera de la ZMCM
98. No aplica. No trabaja
99. N/s, N/c

7. ¿Cuál es la edad del conyuge? (**cyedad**)

8. ¿Cuál es el sexo del conyuge? (**cysexo**)

1. femenino
2. masculino

11. ¿Cuál es la escolaridad del conyuge? (**cyescola**)

1. analfabeta
2. primaria
3. secundaria
4. c. técnica
5. bachillerato
6. licenciatura
9. n/s n/c

9. ¿Cuál es la ocupación del conyuge? (**cyocup**)

- 0. no aplica, no hay conyuge
- 1. empleado/ obrero
- 2. jornalero/ peon
- 3. trabajador c. propia
- 4. patron/ empresario
- 5. t. fam no remunerado
- 6. ama de casa
- 7. jubilado/pensionado
- 8. estudiante
- 9. n/s n/c

10. ¿En dónde trabaja el conyuge? (**cyubica**)

ver lista anterior

11. ¿En dónde vivia antes? (**viviantes**)

ver lista anterior

12. ¿Qué tipo de vivienda era? (**quevivia**)

- 1. casa sola
- 2. duplex
- 3. departamento
- 4. vecindad
- 5. otro
- 9. n/s n/c

13. ¿Esta vivienda era? (**viviera**)

- 1. propia
- 2. rentada
- 3. prestada
- 4. compartida
- 5. otro
- 9. n/s n/c

14. ¿Qué extraña de su vivienda anterior? (**queextra**)

- 0. no aplica no extraña nada,
- 1. La zona/ el ambiente
- 2. Familia/ amigos/ vecinos
- 3. lugares para frecuentar
- 4. tamaño
- 5. localización
- 6. privacidad
- 9. n/s n/c

15. ¿En que año llevo a vivir a esta vivienda? (**añovive**)

- 1. 2000
- 2. 2001



3. 2002

16. ¿Esta vivienda era? (**vives**)

1. propia
2. rentada
3. prestada
4. compartida
5. otro
9. n/s n/c

17. ¿Por qué razones busco esta vivienda? (**razones**)

1. la zona, el ambiente
2. comodidad, economía
3. localización
4. tengo familia cerca
5. para tener patrimonio
6. tener tranquilidad y seguridad
7. para tener casa sola
8. por el tamaño

18. ¿Cómo obtuvo esta vivienda? (**credito**)

1. INFONAVIT
2. FOVISSSTE
3. FOVI
4. CONTADO
9. n/s n/c

19. ¿Cuánto tiempo tardaron en entregarle su vivienda? (**tiempo**)

0. no aplica, es rentada
1. menos de un año
2. un año
3. dos años
4. más de dos años
- 9.n/s n/c

20. ¿ Cuánto paga mensualmente? (**pago**)

cantidad

21. ¿ Están organizados para administrar el conjunto? (**orga**)

1. si
2. no

22. ¿ Se siente identificado con el conjunto? (**identif**)

1. muy identificado
2. algo identificado

3. nada identificado

23. ¿ Acostumbra pasear por el conjunto? (**pasea**)

- 1. si
- 2. no

24. ¿ Tiene familiares o amigos en el conjunto? (**famamig**)

- 0. no aplica no tiene familiares ni amigos
- 1. amigos
- 2. familiares
- 3. ambos
- 4. nadie
- 9. n/s n/c

25. ¿ Los jóvenes y niños de la familia juegan en las áreas verdes? (**juegan**)

- 0. no aplica no hay jóvenes ni niños
- 1. si
- 2. no

26. ¿ A dónde acostumbran ir los adultos de la casa cuando tiene tiempo libre? (**tlibre**)

- 0. no aplican, no tienen tiempo libre
- 1. centro comercial/ cine
- 2. familia
- 3. parque/ zoológico
- 4. otro municipio
- 9. n/s n/c

27. ¿ Le gustaría cambiarse de casa? (**cambiars**)

- 1. si
- 2. no

28. ¿ En dónde acostumbra realizar las compras del mandado? (**compras**)

- 1. centro comercial cercano
- 2. centro comercial en otro municipio o delegación
- 3. en el tianguis cercano

29. ¿ Qué le da esta vivienda que no le daba la anterior? (**queda**)

- 1. privacidad/ libertad
- 2. comodidad y tamaño
- 3. patrimonio
- 4. tranquilidad y seguridad
- 5. estilo de vida

- 6. nada
- 9. n/s n/c

30. ¿las relaciones que mantiene con sus vecinos son? (**relacion**)

- 1. buenas
- 2. regulares
- 3. malas
- 9. n/s n/c

31. ¿Ha visitado recientemente a algún vecino? (**visita**)

- 1. si
- 2. no
- 9. n/s n/c

32. ¿Ha tenido algún problema con algún vecino? (**problem**)

- 1. si
- 2. no
- 3. n/s n/c

33. ¿Qué problema hay en el conjunto? (**problemas**)

- 0. ninguno
- 1. destrucción de áreas verdes
- 2. suciedad de los perros
- 3. basura en la calle
- 4. falta de mantenimiento
- 5. falta de vigilancia y seguridad
- 6. falta de servicios
- 7. hay mucho ruido
- 9. n/s n/c

34. ¿Conocía a algún vecino antes de vivir aquí? (**conocia**)

- 1. si
- 2. no
- 9 n/s n/c

35. ¿tiene miedo de que le roben o asalten? (**roben**)

- 1. si
- 2. no
- 9. n/s n/c

36. ¿En general esta satisfecho con el conjunto? (**satisfac**)

- 1. muy satisfecho

37. ¿Los servicios públicos son? (**servpub**)

- 1. buenos
- 2. regulares
- 3. malos
- 9. n/s n/c

38. ¿El espacio de su vivienda es? (**espacio**)

- 1. suficiente para los miembros
- 2. insuficiente para los miembros
- 9. n/s n/c

39. ¿los materiales de la vivienda son? (**material**)

- 1. buenos
- 2. regulares
- 3. malos
- 9. n/s n/c

40. ¿La ubicación del conjunto con respecto a su actividad principal esta? (**ubicación**)

- 1. muy lejos
- 2. más o menos lejos
- 3. nada lejos
- 9. n/s n/c

41. ¿En que tipo de vivienda vive? (**casa**)

- 1. casa sola
- 2. duplex
- 9. n/s n/c

## GRÁFICAS ESTADÍSTICAS

